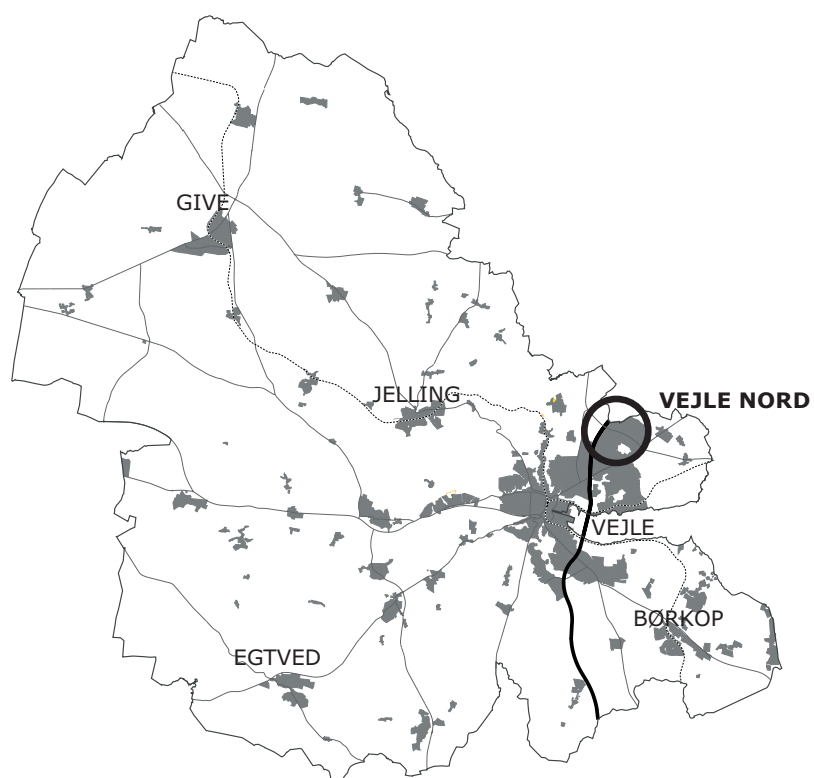


# LOKALPLAN NR. 1056

For et erhvervsområde ved Vejle Nord

VEJLE KOMMUNE



Endelig godkendt  
Offentliggjort

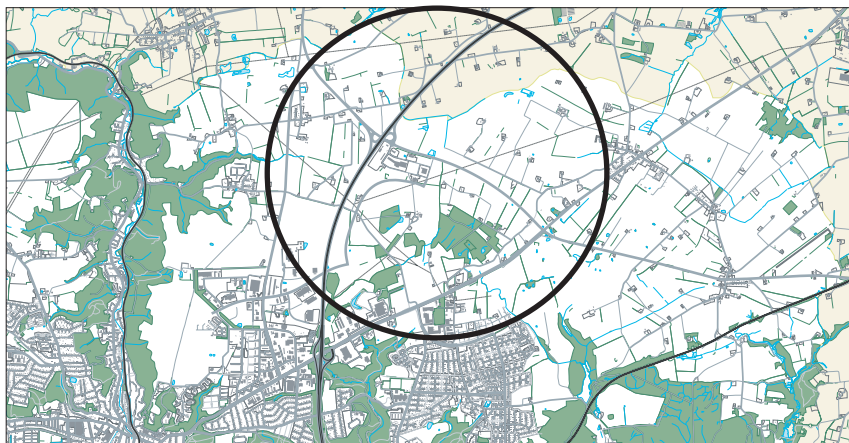
den 11.8.2008  
den 13.8.2008





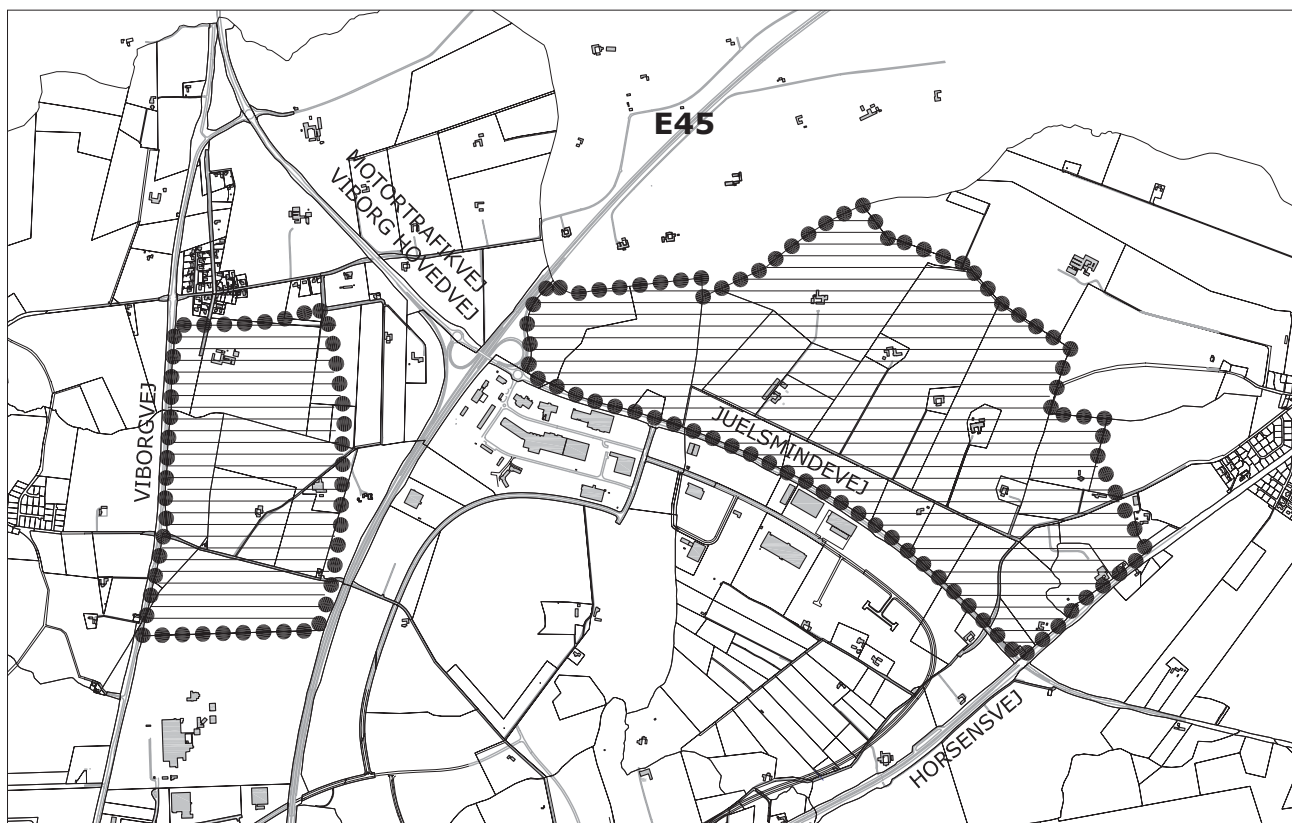
# LOKALPLAN NR. 1056

For et erhvervsområde ved Vejle Nord







Lokalplanen fastlægger rammerne for disponering af området til regionale erhvervsformål, især større transport- og logistikvirksomhed, større fremstillings-, service- og lagervirksomhed mv.

Oversigtskort 1:100.000



Oversigtskort med lokalplanens område 1:30.000

Signaturforklaring:

-  Eksisterende bebyggelse
-  Lokalplanens afgrænsning
-  Skel ifølge Det Digitale Matrikelkort (Kortet kan ikke bruges til opmåling)
-  Overføres fra landzone til byzone

side

**6 REDEGØRELSE****6 Baggrund for lokalplanlægningen**

- 6 Indledning
- 6 Lokalplanens område og zonestatus
- 6 Eksisterende forhold

**7 Lokalplanens indhold**

- 7 Lokalplanens formål og områdets anvendelse
- 8 Udstykning og bebyggelse
- 9 Ubebyggede arealer
- 10 Vej-, sti- og parkeringsforhold
- 11 Grundejerforening

**11 Andre myndigheder og anden planlægning**

- 11 Regionplan
- 12 Kommuneplan - Plan 2012
- 13 Strukturplan
- 13 Arkitekturpolitik
- 14 Kommuneatlas
- 14 Trafikforhold
- 14 El, vand- og varmforsyning
- 14 Spildevandsplan
- 15 Miljøforhold
- 16 Zoneforhold
- 16 Naturbeskyttelsesloven
- 17 Museumsloven

**17 Miljøvurdering****18 BESTEMMELSER**

- 18 § 1 Lokalplanens formål
- 18 § 2 Lokalplanens område og zonestatus
- 19 § 3 Områdets anvendelse
- 21 § 4 Udstykning
- 21 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold
- 23 § 6 Lednings- og lysanlæg
- 24 § 7 Miljøforhold
- 25 § 8 Bebyggelsens omfang og placering
- 26 § 9 Bebyggelsens ydre fremtræden
- 27 § 10 Ubebyggede arealer
- 31 § 11 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse
- 32 § 12 Grundejerforening
- 32 § 13 Tilladelser fra andre myndigheder
- 33 § 14 Lokalplanens retsvirkninger

**34 VEDTAGELSESPÅTEGNING****KORTBILAG**

1. Lokalplanens område / matrikelkort
2. Lokalplanens område / eksisterende forhold
3. Fremtidige forhold / lokalplankort
4. Fremtidige forhold / udstykning og beplantning
5. Illustrationsplan

**BILAG**

- A. Vejprofiler for vejbjølle, fordelingsvej og interne veje
- B. Princip for jordvolde og poppellunde
- C. Princip for udstykning af storparceller
- D. Princip for byggelinier ved indfaldsvejene
- E. Virksomhedstyper i indvindingsoplånd for drikkevand

*Illustrationer er udarbejdet af Juul og Frost samt COWI A/S for Vejle Kommune*

**Læsevejledning til lokalplanen**

På denne side beskrives processen for lokalplanens udarbejdelse og retsvirkninger.

Lokalplanen indledes med en redegørelse, der beskriver baggrunden for lokalplanlægningen.

Derefter følger en beskrivelse af lokalplanens forhold til kommuneplanen og øvrig planlægning for området.

Endelig følger lokalplanens bestemmelser og sidst kortbilag.

**Hvad er en lokalplan?**

En lokalplan er en fysisk plan, der fastlægger de fremtidige forhold inden for lokalplanens område. En lokalplan kan f. eks. indeholde bestemmelser om, hvad et område skal anvendes til, hvordan vej- og stisystemet skal udformes, hvordan bebyggelsen skal placeres og udformes, hvor meget der må bygges, hvordan friarealerne skal indrettes og en lang række andre forhold. Lokalplanen kan være mere eller mindre detaljeret.

**Hvorfor udarbejdes en lokalplan?**

I lov om planlægning er det bestemt, at der skal udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, og når man ønsker at gennemføre større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten er, at disse dispositioner får en hensigtsmæssig udformning og sammenhæng med anden planlægning og eksisterende bebyggelse. En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen.

**Hvordan behandles en lokalplan?**

En lokalplan skal behandles efter lov om planlægning. Bl.a. skal borgerne kunne tage stilling til lokalplanen og komme med indsigelser og ændringsforslag. Efter indsigelsesfristens udløb skal byrådet tage endelig stilling til forslaget, herunder eventuelle indsigelser og ændringsforslag fra borgere og myndigheder. Disse kan medføre ændringer i forslaget. Når lokalplanen er endeligt vedtaget, bekendtgøres dette i dagspressen, og herefter er lokalplanen bindende for grundejere inden for området.

**Lokalplanens varige retsvirkninger**

Efter den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan må ejendomme inden for lokalplanens område ifølge § 18 i lov om planlægning kun udstykkes, bebygges eller anvendes efter planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres efter en ny lokalplan.

Efter § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når det er af væsentlig betydning for lokalplanens virkeliggørelse.

Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

## BAGGRUND FOR LOKALPLANLÆGNINGEN

### Indledning

Lokalplanens område er i hovedstrukturen for Trekantområdet og i rammerne for lokalplanlægningen i Kommuneplan 2000-2012 for Vejle Kommune udpeget som et fremtidigt erhvervsområde til regionale erhvervsformål, større fremstillings- og lagervirksomhed.

Som en opfølgning på hovedstrukturen og rammerne for lokalplanlægningen blev "Strukturplan for Vejle Nord" udarbejdet og godkendt af Økonomiudvalget den 8. maj 2006. Strukturplanen danner baggrund for denne lokalplan for et 289 ha stort erhvervsområde nord for Vejle i tilknytning til motorvej E45 samt den planlagte udfletning til den nye motorvej mod Herning.

Lokalplanens område er således beliggende i et af Danmarks fremtidigt mest befærdede motorvejsknudepunkter og vil være et attraktivt erhvervsområde for virksomheder, der ønsker specielt god tilgængelighed og synlighed. Samtidig øges områdets attraktivitet af de omgivende grønne landskaber.

Planlægningen af erhvervsområdet sker derfor under hensyntagen til de landskabelige kvaliteter og samspillet med boligerne i de omkringliggende landsbyer og det åbne land. Derudover forefindes der betydelige drikkevandsinteresser inden for lokalplanens område, som planlægningen af området skal tage højde for. Lokalplanen er ledsaget af en miljøvurdering, der beskriver planens påvirkning af landskabs- og grundvandsforhold.

Erhvervsområdet ligger tæt på kommunegrænsen. Planlægningen af området skal derfor sikre, at der bliver skabt en flot port til Vejle Kommune.

### Lokalplanens område og zonestatus

Lokalplanens område ligger nord for Vejle by og gennemskæres af motorvej E45 i nord-syd gående retning. Øst for motorvejen afgrænses lokalplanområdet af Juelsmindevej mod syd og Horsensvej mod sydøst. Mod nord grænser lokalplanområdet op til det åbne land i form af marker, mens Bjørnkærgrøften og Skærbæk Å løber langs områdets nordvestlige grænse. Lokalplanens område øst for E45 betegnes som "det østlige planområde" og udgør ca. 204 ha.

Lokalplanens område vest for motorvejen, "det vestlige planområde", udgør ca. 85 ha og afgrænses mod øst af den planlagte motorvej Rute 18 mod Herning og af en planlagt omfartsvej syd for Hornstrup Mølleby. Mod vest afgrænses området af Viborgvej. Tulips ejendom udgør lokalplanens grænse mod syd.

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 289 ha. Lokalplanens område ligger i landzone, men overføres til byzone med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan. Lokalplanens afgrænsning er vist på kortbilag 1.

### Eksisterende forhold

Lokalplanens område fremstår som åbent landskab. En del af området er landbrugsmæssigt udnyttet med spredte landbrugsbygninger og boliger omgivet af gårdbeplantning. I området er der enkelte diger, hegnspantning og vandhuller, der bl.a. fortæller om områdets topografiske forhold og oprindelige samt nuværende skelgrænser. Området indgår samlet set som en del af et større morænelandskab med varierende strukturer.

Øst for E45 løber Bjørnkærgrøften/Skærbæk Å i områdets nordlige grænse. Terrænet er svagt skrånende mod nord og øst i denne del af lokalplanens område. Vest for motorvejen har terrænet generelt svag hældning mod syd og vest mod Hornstrup bæk/Grejs Å.

Området er omgivet og domineret af store vej-anlæg. Den gennemgående motorvej E45 og den tværgående Juelsmindevej, der er klassificeret som motortrafikvej. Med etableringen af den planlagte motorvejsudfletning til Ikast og Herning vil lokalplanområdet i endnu højere grad blive præget af vejstrukturerne og få en endnu større trafiktilgængelighed. Lokalplanområdet vejbetjenes i dag primært af Juelsmindevej og Bredal Vestermark i det østlige område og Viborgvej i det vestlige område.

Lokalplanens område ligger umiddelbart nord og vest for Lysholt, et område udpeget som regionalt centerområde, hvor Danmarks Transport Center er placeret i tilknytning til motorvejen. Sammen med Lysholt bliver "Vejle Nord" Vejle Kommunes største erhvervsområde.

## LOKALPLANENS INDHOLD

### Lokalplanens formål og områdets anvendelse

Lokalplanens formål er at fastlægge områdets anvendelse til regionale erhvervsformål, især større transport- og logistikvirksomhed, større fremstillings-, service- og lagervirksomhed m.v., og at overføre området fra landzone til byzone.

Det er lokalplanens formål, at områdets disponering fastlægges efter principperne i Strukturplanen for Vejle Nord.

Det er lokalplanens overordnede ide at udnytte den gode tilgængelighed og synlighed, området har pga. nærheden til vejnettet. Erhvervsområdet skal primært anvendes til større virksomheder af regional betydning med særlige transportbehov og store arealkrav. Store ejendomme med behov for synlighed ønskes placeret i umiddelbar tilknytning til motorvej og motortrafikvej. Der stilles derudover krav til områdernes og bebyggelsens placering, udformning og ydre fremtræden for at

sikre en høj arkitektonisk kvalitet i området, da erhvervsområdet fremstår som den nordlige port til Vejle Kommune. Lokalplanen skal i øvrigt sikre, at erhvervsområdet lever op til Vejle Kommunes arkitekturpolitik for smukkere erhvervsområder.

Det er lokalplanens formål at sikre, at der udlægges arealer til veje, stier og friarealer, og at der etableres en grøn struktur med beplantning som skitseret på kortbilag 3.

Det er målsætningen at skabe et erhvervsområde, der kan udnytte områdets kvaliteter optimalt i forhold til bl.a. tilgængelighed, landskab og synlighed.

Lokalplanens bestemmelser skal medvirke til at sikre, at anvendelsen af området sker med respekt for områdets natur- og drikkevandsinteresser, og at områdets anvendelse ikke udgør en trussel mod drikkevandsinteresserne. Virksomhedstypernes lokalisering i området tager udgangspunkt i det overordnede koncept for inddelingen i "Strukturplan for Vejle Nord". Lokalplanområdet inddeles på den baggrund i 7 delområder, der ses på kortbilag 3.

#### *Delområde E1*

Område E1 langs Juelsmindevej må anvendes til facadeorienterede erhvervsformål indenfor klasse 1-6, som f.eks. transport- og logistikvirksomhed, fremstillings-, lager- og værkstedsvirksomhed, engroshandel, håndværks- og servicevirksomhed, forsknings- og laboratorievirksomhed og tilknyttet administration. Området skal fortrinsvis anvendes til facadeorienterede erhverv med ingen eller kun begrænset udendørs oplag.

#### *Delområde E2*

Område E2 udgør den indre del af området nord for Juelsmindevej og er forbeholdt erhvervsformål indenfor klasse 1-6 som f.eks. transport- og logistikvirksomhed, fremstillings-, lager- og værkstedsvirksomhed, engroshandel, håndværks- og

servicevirksomhed og tilknyttet administration. Området skal fortrinsvis anvendes til erhverv med behov for større udendørs oplag.

#### *Delområde E3*

Område E3 udgør områdets nordlige kant mod det åbne land og må anvendes til erhvervsformål indenfor klasse 1-6. Området skal fortrinsvis anvendes til domicilorienterede erhverv med ingen eller kun begrænset udendørs oplag. Virksomhedstyperne er ellers de samme som i område E2, men kan også anvendes til kontorerhverv inden for service, forskning, udvikling og produktion.

#### *Delområde E4*

Område E4 udgør områdets mest synlige "port" ved motorvejsafkørslen til E45 og DTC. Området må kun anvendes til erhvervsformål indenfor klasse 1-6, som f.eks. transport- og logistikvirksomhed, lager- og engroshandel, samt servicevirksomhed, som hotel, kursus- og konferencefunktioner, uddannelse og forskning.

#### *Delområde E5*

Område E5 udgør områdets østlige del mod Horsensvej og må kun anvendes til erhvervsformål indenfor klasse 1-4, som f.eks. transport- og logistikvirksomhed, fremstillings-, lager- og værkstedsvirksomhed, engroshandel, samt kontor erhverv inden for service, forskning, udvikling og produktion. Området langs Horsensvej skal anvendes til facadeorienterede erhverv med ingen eller kun begrænset udendørs oplag.

#### *Delområde E6*

Område E6 vest for motorvejen reserveres til ekstra store parceller og virksomheder indenfor klasse 1-6, af regional betydning med særlige transportbehov og meget store arealkrav, som f.eks. transport- og logistikvirksomhed, fremstillings-, lager- og værkstedsvirksomhed, engroshandel og tilknyttet administration.

#### *Delområde E7*

Område E7 grænser mod nord op til kommende omfartsvej ved Hornstrup Mølleby og må kun anvendes til erhvervsformål indenfor klasse 1-4, som f.eks. transport- og logistikvirksomhed, fremstillings-, lager- og værkstedsvirksomhed, engroshandel, samt kontorerhverv inden for service, forskning, udvikling og produktion.

Inden for indvindingsoplandet, som er vist på kortbilag 3, må der kun placeres virksomheder, der ikke medfører risiko for forurening af grundvandet, jf. virksomhedsliste bilag E. Andre virksomhedstyper kan placeres i området, såfremt det godtgøres, at der ikke er risiko for forurening af grundvandet. Til virksomheder eller anlæg inden for lokalplanområdet kan der i medfør af bl.a. miljøbeskyttelsesloven stilles særlige krav til beskyttelse af grundvandet.

Der må ikke placeres butikker i områderne.

#### **Udstykning og bebyggelse**

Det er målsætningen at skabe et erhvervsområde, der kan tilfredsstille de krav, som moderne virksomheder stiller til lokalisering, miljø og landskabelige omgivelser, herunder særligt større virksomheder af regional betydning med særlige transportbehov og store arealkrav.

Udstykning af området skal være i overensstemmelse med lokalplanens principper, jf. udstykningsplanen på kortbilag 4 og principskitserne i bilag C. I overensstemmelse med principperne for områdeinddelingen og anvendelsen fastlægger lokalplanen mindstegrundstørrelser på:

- minimum 10.000 m<sup>2</sup> i område E1 og E3,
- minimum 5.000 m<sup>2</sup> i område E2, E5 og E7,
- minimum 50.000 m<sup>2</sup> i område E4 og E6.

Såfremt der ikke viser sig behov for meget store grunde i område E4 og E6, kan delområderne udstykkes i parceller med et grundareal på mini-



mum 15.000 m<sup>2</sup> på baggrund af en samlet udstykningsplan for området, jf. principskitse bilag C.

På den enkelte ejendom må det bebyggede areal højst udgøre halvdelen af grundarealet. Bygningsvolumet for den enkelte ejendom må ikke overstige 3m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal i områderne E1, E2, E3, E4, E5 og E7 og 4m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> i område E6.

Bebyggelse må generelt opføres med en maksimumhøjde på 17 m. I delområde E4 kan enkelte bygninger opføres i op til 40 m over terræn og fungere som landmarks for området. I område E6, der er forbeholdt meget store virksomheder, kan enkelte bygninger opføres op til 25 m over terræn. Mod Horsensvej og Juelsmindevej skal bebyggelse have en facadehøjde på mindst 6 m.

Der fastlægges en byggelinje langs motorvejen, Viborgvej, Horsensvej og Juelsmindevej og indre fordelingsveje. Langs Horsensvej og Juelsmindevej skal bebyggelsen placeres med min. 50 % af facaden i byggelinien, dog undtages delområde E4. Lokalplanen fastlægger placering af fælles friarealer, grønne bæltter og byggelinjer, der kan ses på kortbilag 3.

Bygninger skal udformes, så de fremtræder harmoniske og smukke ved valg af materialer, konstruktioner og detaljer, herunder skiltning og belysning. Bygninger skal indgå i harmoni med øvrige bygninger, så områdets arkitektoniske karakter signalerer et moderne erhvervsområde med et attraktivt facadeforløb langs motorvejen, Viborgvej, Horsensvej og Juelsmindevej jf. Vejle Kommunes arkitekturpolitik.

Bygningers facader skal fremstå i tegl, træ, beton, metal. I tegl- eller betonfacader skal der indarbejdes detaljer i muren. Andre materialer skal fremstå med farver dannet af hvidt eller sort eller disse farvers blanding eller som jordfarver. Til døre, vinduesrammer, skodder, porte og lignende mindre

bygningssdele kan der anvendes andre farver, så længe det er i harmoni med hele bebyggelsen og områdets karakter. Alle facader skal brydes af gennemlyste vinduespartier, materialeskift eller andet, der giver variation i facaden.

### Ubebyggede arealer

Lokalplanen fastlægger principperne for områdets landskabsforhold og grønne struktur bl.a. med hensyn til beplantning, græsvolde og -høje, eksisterende bevaringsværdige grønne strukturer, regnsvandsbassiner m.v. som vist på kortbilag 3 og 4.

Den grønne struktur har til formål:

- at skabe attraktive landskabelige miljøer for lokalisering af virksomheder,
- at give erhvervsområdet et sammenhængende udtryk,
- at give erhvervsområdet et indbydende grønt præg som port til Vejle Kommune,
- at bevare og højne områdets rekreative og biologiske værdier.

Hovedidéen med de ubebyggede arealer er at skabe et landskab og en grøn struktur, som modsvarer erhvervsområdets kommende store bygningsvolumener, og som samtidig virker varieret i mindre skala. Områdets grønne struktur skal fungere i stor skala, når man bevæger sig hurtigt igennem området på de store veje og samtidig have en detaljeringsgrad, der kan skabe variation og give oplevelser, når man bevæger sig rundt i området ved lav hastighed på cykel- eller gåture.

Den grønne struktur inddeler området i mindre felter til udstykning af parceller og placering af bebyggelsen. Den grønne struktur er i udgangspunktet græsklædte strøg, der giver mulighed for indplacering af nye landskabelige elementer, og som indfanger eksisterende bevaringsværdige grønne elementer.

Nye landskabelige elementer kan både bestå af nye rumdannende jordformationer og ny beplantning og skal etableres efter principperne på kortbilag 4 og bilag B. Af kortbilaget fremgår, hvilke arealer der er fælles friarealer, og hvilke der er grønne bæltter på parcellerne.

I den grønne struktur ligger diger, regnvandsbassiner og jordvolde, der skal indgå som elementer i det grønne.

I det østlige planområde løber Skærbæk å, der fungerer som grænse mod det åbne land. Åens forløb synliggøres med plantning af pil. I lavningen ud mod motorvejen reserveres areal til regnvandsbassiner, som holdes fysisk adskilt fra åen. Øvrige arealreservationer til regnvandsbassiner fremgår af kortbilag 3.

I regnvandsbassinerne etableres et mindre område med permanent vandspejl, og omkringliggende areal oversvømmes i forbindelse med regn.

### Vej-, sti- og parkeringsforhold

Det østlige planområde (E1-E5) vejbetjenes via en adgangsvej (vejbøjlen), der forløber i en bue gennem området, og som er tilsluttet henholdsvis Juelsmindevej og Horsensvej. Fra Juelsmindevej er der adgang til motorvejsnettet.

Indenfor området udlægges endvidere areal til to fordelingsveje, der – i begge ender - tilsluttes adgangsvejen i rundkørsler. Såfremt storparcellerne udstykkes i mindre parceller, skal der reserveres arealer til mindre interne veje, som vist på kortbilag 3. For enden af disse skal der sikres vendemulighed for bl.a. renovationskøretøjer.

Indenfor det vestlige planområde (E6 og E7) er der udlagt areal til den planlagt omfartsvej ved Hornstrup Mølleby, der skal etableres i forbindelse med den kommende motorvej til Herning. Ved etableringen af omfartsvejen aflastes Hornstrup Mølleby, som undgår gennemkørende trafik.

Planområdet vejbetjenes via en adgangsvej, der forløber gennem området og tilsluttes henholdsvis Viborgvej og den planlagte omfartsvej.

Vejene skal udformes efter principperne i Strukturplanen for Vejle Nord som vist i bilag A. Adgangsvejen i det østlige planområde (vejbøjlen) udlægges i 22 m, fordelingsvejene i 20 meter og de interne veje i 14 m. Indenfor vejudlæggene etableres en kørebane på 8 m, på interne veje 6 m, ligesom der indenfor adgangs- og fordelingsvejenes udlæg etableres cykelsti, fortov og belysning.

Vejbøjlen udformes med en karakteristisk, asymmetrisk profil. Inden for et vejareal på 22 m etableres en kørebane på 8 m, samt cykelsti og fortov adskilt af grøn rabat. På den ene side udlægges et 'forareal' i en bredde af 18 m til brug for parkering, belægningsflader og beplantning i en fast rytme, der skaber en gennemgående identitet for området.

Der udlægges stier i hele lokalplanens område i forbindelse med den planlagte grønne struktur, samt langs vejbøjlen. Derudover kan der etableres mulige stier i øvrige grønne kiler i yderområderne på kanten til det åbne land og med forbindelse til eksisterende markveje og naturområder uden for lokalplanområdet. I forbindelse med anlæg af motorvejen til Herning lukkes Lysholtvej og der etableres en stiforbindelse fra Lysholtområdet til den planlagte omfartsvej ved Hornstrup Mølleby. Fra det vestlige planområde skal der etableres stiadgang hertil.

Belysning af veje, interne stier, parkerings- og opholdsarealer skal udføres og koordineres så området præsenterer sig med kvalitet og tilpasset det arkitektoniske helhedsindtryk i området.

Der skal etableres parkeringspladser ud fra de retningsgivende normer:

1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> kontor/liberalt erhverv.

1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> lager/værksted.

### **Grundejerforening**

Der skal oprettes en grundejerforening for samtlige grundejere inden for lokalplanens område. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje, stier og fællesarealer.

### **ANDRE MYNDIGHEDER OG ANDEN PLANLÆGNING**

Redegørelse for lokalplanens forhold til kommuneplanen og anden planlægning for området.

#### **Regionplan**

Lokalplanområderne er i regionplanen udlagt til byudviklingsområder. Den nordlige del af det vestlige område og den vestlige del af det østlige område er udlagt på særlige betingelser, idet den endelige afgrænsning skulle afvente resultatet af den geologiske kortlægning af grundvandsressourcerne. Denne kortlægning er nu afsluttet.

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanens mål og retningslinier. I et samtidigt tillæg til kommuneplanen foretages der dog en mindre arealjustering af regionplanens arealudlæg. Regionplanens retningslinje for området er derfor ophævet. Arealjusteringen vedrører området vest for den kommende motorvej og er lavet af hensyn til Hornstrup Mølleby. Afgrænsningen mod øst er blevet fastlagt i forhold til den kommende motorvejs linieføring og i forhold til OSD-områdets udstrækning, som er et resultat af den geologiske kortlægning af området. Mod Hornstrup Mølleby vil en del af arealet skulle bruges til etablering af en støjvold.

#### *Byudvikling*

I Regionplan 2005 for Vejle Amt er lokalplanområdet udpeget som byudviklingsområde. For erhvervsområder, der udlægges umiddelbart op ad motorveje og det øvrige overordnede vejnet,

gælder, at området skal forbeholdes virksomheder, der ud fra et særligt transportbehov har brug for nem adgang til det overordnede vejnet. Med lokalplanen fastlægges anvendelsen af området til etablering af virksomheder af regional betydning og med særlige areal- og transportbehov. Lokalplanen er derfor i overensstemmelse med regionplanens retningslinje.

Det er ifølge regionplanen en forudsætning, at kommunen sikrer kvalitet i omgivelserne langs den planlagte motorvej Rute 18 til Herning samt etablerer en grøn forbindelseslinje i den sydlige del af delområde E6. I lokalplanen tilstræbes en høj arkitektonisk og landskabelig kvalitet, hvilket sikres gennem krav til etablering af nye landskabelige elementer samt bygningernes placering og udformning. I det vestlige planområde etableres en grøn struktur, der kan fortsættes videre mod Grejsdalen. Den kommende motorvej vil udgøre en barriere i forhold til at kunne etablere en grøn forbindelseslinje mod øst.

#### *Grundvandsbeskyttelse og vandindvinding*

Lokalplanområdet er i Regionplan 2005 for Vejle Amt udpeget som område med drikkevandsinteresser (OD) og grænser mod nord op til område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Den geologiske kortlægning har vist, at området vest for motorvejen ingen berøring har med OSD-området eller indvindingen til Lysholtværket.

Området øst for den kommende motorvej er prioriteret på grund af store vandindvindinger og bykonflikt, og fordi der i øjeblikket vurderes på nye kildepladser til Hedensted, Kragelund, Løsning og Øster Snede. Den centrale del af området ligger indenfor indvindingsopland for drikkevandsforsyning, hvor grundvandsmagasinerne udnyttes af TREFOR fra Lysholt kildepladsen mod syd.

For områder med drikkevandsinteresser gælder,

at anlæg, erhverv, aktiviteter og arealanvendelse, der medfører særlig risiko for grundvandet, så vidt muligt skal undgås. Virksomheder, der har oplag af olie eller kemikalier til brug i drift eller produktion, samt autoværksteder og tankstationer vil som udgangspunkt ikke kunne etablere sig i området. Der skal i alle tilfælde indgå en konkret vurdering i afgørelsen af grundvandsinteressen og grundvandets sårbarhed på det pågældende sted.

Der er på den baggrund opstillet en række indsatser til beskyttelse af grundvandet, se afsnittet om Miljøforhold.

#### Øvrige temaer

I regionplanen er de lavereliggende dele af lokalplanområdet langs Bjørnkærgrøften delvist udpeget som potentielle vådområder, lavbundsarealer og okkerpotentielle områder. Ifølge regionplanen skal lavbundsarealer så vidt muligt friholdes for byggeri og anlæg, som kan forhindre, at det naturlige vandstands niveau kan genskabes, eller som kan hindre muligheden for at styrke det vilde dyre- og planteliv. Potentielle vådområder skal friholdes for byggeri, som kan forhindre, at det naturlige vandstands niveau kan genskabes.

I lokalplanen friholdes de udpegede lavbundsarealer, okkerpotentielle områder og potentielle vådområder i stort set hele deres udstrækning for byggeri og reserveres til regnvandsbassiner, fælles friarealer og grønne bælte. I de udpegede okkerpotentielle områder må der ikke foretages dræning uden særlig tilladelse.

Der er udpeget en økologisk forbindelse i det vestlige planområde, der skal medvirke til at skabe større sammenhængende naturområder og sikre spredning af flora og fauna. Forbindelseslinien er udlagt i en relativ bred korridor og betyder, at der inden for pågældende område skal etableres en økologisk forbindelse. Med lokalplanen etableres en økologisk forbindelseslinie i form af fælles fri-

areal og grønt bælte langs motorvejen, som vist på kortbilag 3.

Skærbæk å, der løber i Bjørnkærgrøften, er udpeget som naturområde i regionplanen. Åen udgør det østlige planområdes grænse mod nord. Ved opførelse af nyt byggeri skal der almindeligvis etableres en frizone på minimum 25 m mellem byggeriet og det udpegede naturområde. Med lokalplanen udlægges fælles friareal og bygge linjer langs åen, der sikrer at afstandskravene overholdes.

#### Kommuneplan - Plan 2012

##### Hovedstruktur

Lokalplanen er i overensstemmelse med de overordnede mål i Hovedstruktur for Trekantområdet 2003-2014.

##### Hovedstruktur - principper for planlægning af erhvervsområder

Området er i hovedstrukturen for Trekantområdet udpeget som et ledigt erhvervsareal velegnet til håndværks-, produktions-, industri-, transportvirksomhed o.l.

Målet med erhvervsplanlægningen i Trekantområdet er at skabe attraktive områder for erhvervsudvikling. Planlægningen skal bl.a. ske på et bæredygtigt grundlag, der sikrer, at flest mulige interesser tilgodeses bedst muligt. I Trekantområdet anvendes ABC-princippet til lokalisering af virksomheder, hvilket sikrer:

- at virksomhederne får mange velegnede lokaliseringsmuligheder i Trekantområdet som helhed,
- at virksomhedernes trafikale miljøbelastning reduceres,
- at den kollektive trafik udnyttes effektivt,
- at virksomhederne får gode naboforhold med naboer, der ligner dem selv,
- at virksomhedernes etablering fremtidssikres, så de kan være sikre på at blive i området fremover, og
- at Trekantområdet samlet set får overskuelige

arealforhold med mulighed for at skræddersy erhvervsarealerne til de virksomhedstyper, der sættes på i de forskellige typer erhvervsområder.

Lokalplanen følger ABC-princippet for lokalisering af virksomheder. Områdets beliggenhed tæt på det overordnede vejnet muliggør lokalisering af virksomheder af regional betydning og med særlige transportbehov. Endvidere inddeles lokalplanområdet i underområder til forskellige typer erhverv i forskellige miljøklasser, således at flest mulige interesser kan tilgodeses bedst muligt.

#### *Rammebestemmelser*

I "Plan 2012" for Vejle Kommune er den del af lokalplanområdet, der ligger øst for motorvejen, omfattet af rammeområde 6.E.9, mens den del af lokalplanområdet, der ligger vest for motorvejen, delvist er omfattet af rammeområde 5.E.5.

Lokalplanen afviger fra rammebestemmelserne på følgende punkter:

- der gives ikke mulighed for virksomhedsklasser indenfor miljøklasse 7,
- der udlægges nyt område nord for område 5.E.5 i kommuneplanens rammer,
- der gives mulighed for større bygningshøjder og større rumfang i en del af 5.E.5,
- der gives mulighed for større bygningshøjder i et mindre delområde i 6.E.9,
- der gives mulighed for mindre grunde end 10.000 m<sup>2</sup> i en del af område 6.E.9.

Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg, der ledsager lokalplanen. Ved kommuneplantillægget ændres det vestlige planområde til at være omfattet af nye rammeområder 5.E.7 og 5.E.8. I området øst for motorvejen ændres rammeområde 6.E.9 til nye rammeområder 6.E.11 og 6.E.12. Rammeændringerne er i overensstemmelse med regionplanens mål og retningslinier. Der er dog foretaget en mindre justering af områdets

afgrænsning i det nye rammeområde 5.E.8 af hensyn til Hornstrup Mølleby.

Rammeændringerne er i overensstemmelse med Hovedstruktur for Trekantområdet 2003-2014.

#### **Strukturplan**

Økonomiudvalget har den 8. maj 2006 vedtaget "Strukturplan for Vejle Nord", der omfatter hele lokalplanens område, samt et område mellem den nye motorvejsudfletning mod Herning og motorvej E45.

Strukturplanen indeholder principper og retningslinier for den fremtidige anvendelse af området mht. vejforhold og -adgang, zoneinddeling, bebyggelsens placering samt grønne strukturer og landskabelige forhold.

Lokalplanens bebyggelsesplan er ændret i forhold til strukturplanen, da det ikke har været muligt at opnå mere end én adgang til Juelsmindevej fra adgangsvej A-B i det nordlige område. Dette har medført nødvendige ændringer af flere vejføringer, grønne kiler og bebyggelsesfelter i området.

#### **Arkitekturpolitik**

Der skal tages højde for Vejle Kommunes arkitekturpolitikens retningslinier i fremtidige planlægningsprojekter, nybyggerier, byfornyelsesprojekter og ved vurderinger af byggeansøgninger. Det er arkitekturpolitikens mål at sikre visuelle og arkitektoniske sammenhængende forløb mellem de enkelte kvarterer og bydele. Alle nye byggerier, anlæg og opholdsarealer skal tilføre områderne en højere arkitektonisk kvalitet.

Lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse vil fremstå som en samlet bebyggelse med materialer, konstruktioner og detaljer, der skaber et harmonisk helhedsindtryk og en god sammenhæng til eksisterende nabokvarterer og til grænsen til det åbne land. Bebyggelsen skal konstrueres og fremstå med en karakter og detaljløsninger, som

er i overensstemmelse med en almen opfattelse af moderne arkitektur.

### Kommuneatlas

I Vejle Kommune har alle bygninger opført før 1940 fået en bevaringsværdi.

Kommuneatlasen har fastlagt en bevaringsværdi for den enkelte bygning på en karakterskala fra 1 til 9, hvor 1 er den bedste værdi. Bevaringsværdierne er inddelt i følgende kategorier:

Høj bevaringsværdi har karakterer mellem 1-3, middel bevaringsværdi har karakterer mellem 4-6 og lav bevaringsværdi har karakterer mellem 7-9.

Byrådet har besluttet, at alle bygninger, der har fået en bevaringsværdi fra 1-5 i kommuneatlasen, optages i kommuneplanen som bevaringsværdige. Når en bygning er optaget som bevaringsværdig i kommuneplanen betyder det, at bygningen ikke må nedrives, før nedrivningsanmeldelsen har været offentligt bekendtgjort, og kommunen har meddelt ejeren, om kommunen vil nedlægge forbud mod nedrivning.

I lokalplanområdet er der 14 gårde.

På følgende ejendomme inden for lokalplanområdet findes bygninger, der er optaget som bevaringsværdige i kommuneplanen:

Møllebyvej 2 (stuehus, hestestald, ladelænge, karlekammerbygning), Gammelmarksvej 17 (længe), samt en bygning på henholdsvis Bredal Vestermark 4, 30, 44 og 100, samt Bredalkærvej 6.

Nedrivning af disse bygninger forudsætter Byrådets beslutning og annoncering heraf.

### Trafikforhold

Erhvervsområdet er møntet på større virksomheder af regional betydning med særlige transportbehov og store arealkrav. Lokaliseringen er valgt så vejadgangen til det overordnede vejnet er optimal. Erhvervsområdet er placeret ved et af Danmarks mest befærdede fremtidige motor-

vejsknodepunkter ved afkørsel 59 fra motorvej E45 og den kommende nye motorvej til Herning. Derudover er der vejadgang til de overordnede veje Horsensvej, Viborgvej og motortrafikvejen Juelsmindevej.

Lokalplanrådets østlige del vejbetjenes fra Horsensvej og Juelsmindevej i signalregulerede kryds. Horsensvej udvides med svingbaner og til 4 spor på strækningen fra Juelsmindevej til Bredal.

Lokalplanrådets vestlige del vejbetjenes fra Viborgvej og den planlagte omfartsvej ved Hornstrup Mølleby i signalregulerede kryds.

Horsensvej, Viborgvej og Juelsmindevej er pålagt byggelinier i en afstand af henholdsvis 50 m og 25 m fra vejmidte.

Fra lokalplanområdet sikres der stiforbindelse til det omgivende stinet.

### El-, vand- og varmforsyning

Lokalplanområdet er i Vejle Kommunes Vandforsyningsplan udlagt til forsyning fra et privat alment vandværk.

Lokalplanområdet er udlagt til kollektiv varmforsyning.

Flere oplysninger om både vand- og varmforsyning kan findes på Vejle Kommunes hjemmeside.

### Spildevandsplan

Lokalplanområdet skal separatkloakeres. Spildevand skal ledes til Vejle Central-renselanlæg og overfladevand skal ledes til regnvandsbassiner i området.

Nedsivning tillades ikke.

Lokalplanområdet er omfattet af Vejle Kommunes spildevandsplan.

## Miljøforhold

### *Drikkevand*

Området ligger indenfor område med drikkevandsinteresse (OD), og grænser mod nord op til område med særlige drikkevandsinteresser. Den centrale del af området ligger indenfor indvindingsopland for drikkevandsforsyning, hvor grundvandsmagasinerne udnyttes af TREFOR fra Lysholt kildepladsen mod syd.

Der er foretaget en konkret vurdering af grundvandsinteresserne i lokalplanområdet, og på den baggrund er der opstillet følgende indsatser til beskyttelse af grundvandet:

- Inden for indvindingsoplandet må der kun placeres virksomheder, der ikke medfører risiko for forurening af grundvandet jf. Vejle Kommunes "liste over virksomhedstyper" i lokalplanens bilag E.
- Virksomheder, der etablerer sig i lokalplanens område, skal i indretning og drift tage hensyn til grundvandsressourcen f.eks. ved at udføre veje, parkeringsarealer og øvrige køre- og oplagsarealer med tæt fast belægning, der hindrer nedsivning af regnvand.
- Kommunen undersøger muligheden for flytning af kildepladser i området, således at drikkevandsoplandet reduceres inden for erhvervsområdet.

Lysholt Vandværk oppumper årligt ca. 1.5 mio. m<sup>3</sup> fra Lysholt kildepladsen. For at kunne reducere indvindingsoplandet i lokalplanområdet af betydning skal der findes nye borer til 1 mio. m<sup>3</sup> uden for området. Der er etableret 3 nye borer (1 ved Bredal og 2 ved Solekær) i forbindelse med undersøgelse af 2 nye satellitkildepladser til Lysholt Vandværk. Boringen ved Bredal prøvepumpes nu for at undersøge ressourcen der.

Boringerne ved Solekær skal også prøvepumpes. Vejle Kommune skal give tilladelse hertil. Vandværksoplandet, som det fremgår af kortbilag 3, vil derved ændre sig, men formentlig stadig berøre lokalplanområdet. Lokalplanens afbødende foranstaltninger i forhold til grundvandet, jf. ovenfor,

vil stadig være relevante og retningslinierne for hvilke typer virksomheder, der kan placere sig inden for drikkevandsoplandet, og vil knytte sig til det nye oplandsområde.

For regnvandsbassiner inden for drikkevandsopland kan det medføre krav om membran under bassinet.

Lokalplanens påvirkning af grundvandsforholdene er belyst i den miljøvurderingsrapport, der ledsager lokalplanen, efter lov om miljøvurdering.

### *Virksomhedsstøj*

Indenfor lokalplanområdet og i de tilstødende landzoneområder og nærliggende boligområder skal Miljøstyrelsens gældende grænseværdier for støj overholdes. Støjgrænserne fastsættes ud fra områdets anvendelse og de rammer, der er bestemt for området.

I forhold til den nugældende miljølovgivnings retningslinier vedr. ekstern støj fra virksomheder skal lokalplanområdet betragtes som områdetype 2, område for erhvervsområder. Den vejledende støjgrænseværdi for området er 60 dB(A) i dagtimerne, om aftenen og om natten.

Lokalplanen fastlægger anvendelsen af området til virksomheder i miljøklasse 1-6, dog kun miljøklasse 1-4 i delområde E5 og E7. Den vejledende minimumsafstand for klasse 6-virksomheder til støjfølsom anvendelse er 300 m, mens afstanden for klasse 4-virksomheder er 100 m, jf. Håndbog for miljø og planlægning af Miljøstyrelsen 2004. Det er en forudsætning for udnyttelse af området, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj kan overholdes.

De nærmeste støjfølsomme anvendelser er beboelser ved Bredal, Hornstrup Mølleby og enkeltliggende ejendomme i det åbne land. Ved Hornstrup Mølleby og ved en ejendom syd for Bredal er

afstanden næsten 100 m. Derfor udlægges de to tilgrænsende delområder til miljøklasse 1-4.

Den mindste afstand til øvrige omkringliggende boliger er minimum 300 m til virksomhedernes lokalisering i området.

Ved etablering af mere støjfølsomme anvendelser inden for området, f.eks. hotel, kursus- og konferencevirksomhed i delområde E4 eller kontorformål i delområde E5 og E7, stiller lokalplanen krav om at bygninger til disse formål udformes/isoleres således, Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for acceptabel indendørs støj (35 dB(A)) overholdes, og udendørs støj fra offentlige veje ikke overskrides. Dette skal for indendørs støj ske ved konstruktion, støjisolerende glas, facadeisolering og lignende, og for udendørs støj ved, at opholdsarealer placeres på den side af bebyggelsen, der vender bort fra støjklenderne.

#### *Trafikstøj*

For at beskytte de nærmeste boliger ved omfartsvejen ved Hornstrup Mølleby og ved fordelingsvejen ved Horsensvej etableres støjvolde. Støjvoldenes placering fremgår af kortbilag 4. Miljøstyrelsens gældende grænseværdier for støj skal overholdes.

#### *Landbrugsvirksomhed*

Lokalplanen inddrager hovedsageligt jorder fra mindre landbrugsejendomme uden større dyrehold. Der inddrages et areal på ca. 59 ha af ejendommen matr. nr. 1bu Bredal By, Engum m.fl., der er en landbrugsejendom på i alt ca. 96 ha med et større dyrehold beliggende ved ejendommens bygninger på Overgårdsvej 20 uden for lokalplanområdet. I bedriften indgår endvidere ejendommen matr. nr. 8b smst. på ca. 25 ha, der i sin helhed indgår i lokalplanens område. I det omfang jorderne er nødvendige for at opfylde ejendommens arealkrav af hensyn til dyreholdets størrelse, kan inddragelsen i lokalplanlægningen

medføre behov for ændringer i ejendommens jordtilliggende og dyrehold.

#### *Konsekvenszone*

Der gælder en 500 m konsekvenszone omkring rammeområde 5.E.5. I nærværende kommuneplantillæg bortfalder konsekvenszonen fra den nordlige del af rammeområde 5.E.5.

Ved kommuneplanrevisionen eller ved et kommuneplantillæg forventes konsekvenszonen at bortfalde for resten af rammeområde 5.E.5, på grund af produktionsændringer på Tulip.

#### **Zoneforhold**

Hele lokalplanområdet ligger i landzone og overføres til byzone med bekendtgørelsen af den endelige lokalplan.

#### **Naturbeskyttelsesloven**

Der er seks mindre vandhuller inden for planområdet, der er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3. Vandhullerne er mellem 200 – 2.000 m<sup>2</sup>. Et af vandhullerne er et regnvandsbassin. Ingen af vandhullerne er værdisat som særlig værdifuld natur i Vejle Amts registreringer.

Såfremt et eller flere vandhuller sløjfes eller inddrages til regnvandsbassiner, skal der inden for lokalplanens område etableres erstatningsvandhuller. Ændringer i beskyttede naturområder, herunder vandhuller og søer, forudsætter en dispensation fra naturbeskyttelsesloven.

Der er i området ikke registreret fredninger, beskyttelseszoner eller beskyttelseslinier ud over ovennævnte.

Vandhul i område E4 må ikke blive påvirket, og kun op til 1000 m<sup>2</sup> af det største vandhul i område E5 må inddrages til regnvandsbassin mod udlægning af erstatningsvandhul. To vandhuller ligger på areal til erhvervsgrunde, hvor de tilstræbes bevaret, som et led i disponeringen af udenoms-



arealerne på de pågældende erhvervsgrunde. Bjørnkærgrøften, der løber i områdets nordlige kant er ligeledes beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3, og forventes ikke påvirket udover med afløb og overløb fra regnvandsbassiner.

#### **Museumsloven**

Der er ikke registreret sammenhængende værdifulde kulturmiljøer i lokalplanområdet.

Der er fire digeforløb i den østlige del af det østlige område med en samlet længde på ca. 1.000 m, samt tre digeforløb i det vestlige område med en samlet længde på ca. 1.300 m.

Hovedparten af digerne bevares og indgår som del af de grønne kiler. Dog forventes det, at der nedlægges op til ca. 20 m i det østlige område af hensyn til adgangsvejens linieføring i området.

Endvidere vil det eventuelt blive nødvendigt at nedlægge op til ca. 500 m i det vestlige område, da diget indgår på erhvervsgrundene. Det afhænger dog af, om diget eventuelt kan indgå på den enkelte erhvervsgrund som et led i disponeringen af udenomsarealerne.

Fjernelse af diger eller digestykker forudsætter dispensation fra museumsloven.

Der er registreret seks fortidsminder i eller tæt ved området, som fortæller, at der i perioden fra ældre stenalder til romersk jernalder har været gentagne beboelser på egnen. Vejle museum foreslår, at der bliver foretaget arkæologiske forundersøgelser, før anlægsarbejdet påbegyndes.

#### **MILJØVURDERING**

Vejle Kommune har gennemført en forundersøgelse (screening) af lokalplanen efter lov om miljøvurdering.

På grundlag af forundersøgelsen er det Vejle Kommunes vurdering, at lokalplanen kan have en sandsynlig væsentlig påvirkning af miljøet med hensyn til :

- Landskabelig påvirkning
- Grundvandsbeskyttelse

Der er derfor udarbejdet en miljøvurdering, der nærmere belyser disse forhold.

**Lokalplan nr. 1056 for et erhvervsområde ved Vejle Nord**

*Efter lov om planlægning (lov nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.*

**§ 1 Lokalplanens formål**

Lokalplanens formål er,

- at udlægge et areal til et nyt attraktivt regionalt erhvervsområde til virksomheder indenfor klasse 1-6,
- at sikre, at områdets anvendelse og disponering sker efter principperne i Strukturplan for Vejle Nord,
- at sikre, at området får en enestående og indbydende karakter, som kan understøtte Vejles position som attraktiv erhvervsby, og give mulighed for etablering af meget store virksomheder og virksomheder med særlige transportbehov,
- at sikre, at anvendelsen af området sker med respekt for områdets natur- og drikkevandsinteresser, og at områdets anvendelse ikke udgør en trussel mod drikkevandsinteresserne,
- at sikre en bebyggelse af høj kvalitet og standard og i en nutidig arkitektur, så bebyggelsen indgår i en harmonisk helhed for området og omgivelserne,
- at sikre, at området disponeres og bebygges således, der opnås et harmonisk helhedsindtryk i facader og skiltning m.v., så området fremtræder præsenteret fra motorvejen, Horsensvej, Juelsmindevej og Viborgvej og præsenterer den enkelte virksomhed bedst muligt,
- at overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone.

**§ 2 Lokalplanens område og zonestatus**

**2.1** Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 37c, 19c og dele af matr. nr. 11a, 18a, 28a, 28c, 37d, 40c samt del af vejareal litra "d" Hornstrup By, Hornstrup. 3d, 5a, 5f samt del af vejareal litra "e" Kirkeby By, Hornstrup. 3a, 3b, 5b og dele af 1et, 4, 5a, samt del af vejareal litra "k" og "h" St. Grundet Hgd., Hornstrup. 1f, 9 og dele af 8a Lysholt, Hornstrup. 1bu, 1k, 1x, 1ad, 1an, 4b, 6b, 7b, 8b, 8e, 8u, 8v, 12d, 22a, 23b, 24a, 24b, 26b, 27b, 44, 45, 46 og dele af 1cs, 8d, 8s samt del af vejareal litra "n", "l" og "b" Bredal By, Engum. Lokalplanen gælder ligeledes for alle parceller, der efter den 28.04.2008 udstykkes fra ovennævnte ejendomme.

- 2.2** Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres lokalplanens område fra landzone til byzone. Areal, der overføres fra landzone til byzone, er vist på oversigtskortet på side 3.
- 2.3** Landbrugspligten på ejendomme indenfor lokalplanens område er ikke til hinder for, at arealet tages i brug til det formål, der er i lokalplanen. Indtil da skal arealet drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler.
- 2.4** Lokalplanens område opdeles i delområderne E1, E2, E3, E4, E5, E6 og E7, som vist på kortbilag 3.

### § 3 Områdets anvendelse

#### **Område E1**

- 3.1** Området må kun anvendes til facadeorienterede erhvervsformål indenfor klasse 1-6 af regional betydning med særlige transportbehov, som f.eks. transport- og logistikvirksomhed, fremstillings-, lager- og værkstedsvirksomhed, engroshandel, håndværks- og servicevirksomhed, forsknings- og laboratorievirksomhed og tilknyttet administration.

Området skal anvendes til facadeorienterede erhverv med ingen eller kun begrænset udendørs oplag.

#### **Område E2**

- 3.2** Området må kun anvendes til erhvervsformål indenfor klasse 1-6 af regional betydning med særlige transportbehov, som f.eks. transport- og logistikvirksomhed, fremstillings-, lager- og værkstedsvirksomhed, engroshandel, håndværks- og servicevirksomhed og tilknyttet administration.

Området skal fortrinsvis anvendes til erhverv med behov for større udendørs oplag.

#### **Område E3**

- 3.3** Området må kun anvendes til erhvervsformål indenfor klasse 1-6 af regional betydning med særlige transportbehov og store arealkrav, som f.eks. transport- og logistikvirksomhed, fremstillings-, lager- og værkstedsvirksomhed, engroshandel, samt kontorerhverv inden for service, forskning, udvikling og produktion.

Området skal fortrinsvis anvendes til domicilorienterede erhverv med ingen eller kun begrænset udendørs oplag.

**Område E4**

- 3.4** Området må kun anvendes til erhvervsformål indenfor klasse 1-6 af regional betydning med særlige transportbehov og store arealkrav, som f.eks. transport- og logistikvirksomhed, lager- og engroshandel, samt servicevirksomhed, som hotel, kursus- og konferencefunktioner, uddannelse og forskning.

**Område E5**

- 3.5** Området må kun anvendes til erhvervsformål indenfor klasse 1-4 af regional betydning med særlige transportbehov, som f.eks. transport- og logistikvirksomhed, fremstillings-, lager- og værkstedsvirksomhed, engroshandel, samt kontorerhverv inden for service, forskning, udvikling og produktion.

Området langs Horsensvej skal fortrinsvis anvendes til facadeorienterede erhverv med ingen eller kun begrænset udendørs oplag.

**Område E6**

- 3.6** Området må kun anvendes til erhvervsformål indenfor klasse 1-6 af regional betydning med særlige transportbehov og meget store arealkrav, som f.eks. transport- og logistikvirksomhed, fremstillings-, lager- og værkstedsvirksomhed, engroshandel og tilknyttet administration.

**Område E7**

- 3.7** Området må kun anvendes til erhvervsformål indenfor klasse 1-4 af regional betydning med særlige transportbehov, som f.eks. transport- og logistikvirksomhed, fremstillings-, lager- og værkstedsvirksomhed, engroshandel og tilknyttet administration.

**Fælles bestemmelser**

- 3.8** Inden for indvindingsoplandet, som er vist på kortbilag 4, må der kun placeres virksomheder, der ikke medfører risiko for forurening af grundvandet, jf. virksomhedsliste bilag E. Andre virksomhedstyper kan placeres i området, såfremt det godtgøres, efter en konkret vurdering, at der ikke er risiko for forurening af grundvandet.

Til virksomheder eller anlæg inden for lokalplanområdet, kan der i medfør af bl.a. miljøbeskyttelsesloven stilles særlige krav til beskyttelse af grundvandet, jf. § 7.1.

- 3.9** Der må ikke placeres butikker til detailhandel i områderne.

**3.10** Der udlægges arealer til fælles friarealer med en udstrækning i princippet som vist på kortbilag 3.

**3.11** Der udlægges arealer til regnvandsbassiner som vist på kortbilag 3.

#### § 4 Udstykning

**4.1** Udstykning skal følge principperne for disponering af området, herunder udlæg af veje og fælles friarealer, som fremgår af kortbilag 3.

Udstykningsplanen er vist på kortbilag 4. De enkelte storparceller på kortbilag 4 kan på baggrund af en samlet udstykningsplan for storparcellen udstykkes i mindre parceller, jf. principskitser bilag C, og ved etablering af interne veje, jf. § 5.2 og kortbilag 3.

Ved udstykning skal de nedenfor angivne mindste grundstørrelser respekteres. Byrådet kan godkende mindre grundstørrelser, når principperne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse i øvrigt følges.

##### **Område E1 og E3**

**4.2** Ingen grund i området må udstykkes med et mindre grundareal end 10.000 m<sup>2</sup>.

##### **Område E2, E5 og E7**

**4.3** Ingen grund i området må udstykkes med et mindre grundareal end 5.000 m<sup>2</sup>.

##### **Område E4 og E6**

**4.4** Ingen grund i området må udstykkes med et mindre grundareal end 50.000 m<sup>2</sup>.

Uanset ovenstående kan område E4 og E6 udstykkes i parceller med et grundareal på 15.000 m<sup>2</sup> på baggrund af en samlet udstykningsplan for området med etablering af interne veje, jf. §5.2 og kortbilag 3, såfremt det dokumenteres, at der ikke er behov for meget store grunde.

#### § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

**5.1** Vejadgang til område E1 - E5 sker fra Juelsmindevej og Horsensvej. Vejadgang til område E6 og E7 sker fra Viborgvej og ny omfartsvej syd for Hornstrup Mølleby.

**5.2** Der udlægges areal til nye veje og stier som vist på kortbilag 3:

- Adgangsvej A-B 22 m bred
- Fordelingsvej C-D, E-F og G-H 20 m bred
- Omfartsvej I-J 20 m bred
- Interne veje 14 m bred
- Stier 10 m bred

Vejprofilerne skal udformes efter principperne i bilag A.

Der kan anlægges rekreative stier i områdets grønne bælte mod det åbne land som vist på kortbilag 3.

Eventuelle nye veje og stier herudover vil blive udlagt efter reglerne i vejloven. Den endelige placering af disse veje og stier vil om fornødent blive fastlagt i en supplerende lokalplan.

For enden af de interne veje skal der sikres vendemulighed for tunge køretøjer.

**5.3** Der udlægges areal til udvidelse af Horsensvej som vist på kortbilag 3.

**5.4** Vejadgang til de enkelte ejendomme skal ske fra fordelingsveje og interne veje. Der kan dog etableres vejadgang til store parceller på ydersiden af adgangsvejen A-B.

#### **Byggelinier**

**5.5** Langs følgende veje pålægges bebyggelsesregulerende byggelinier fra vejmidte, som vist på kortbilag 3:

Motorvej E45, det østlige planområde: 50 m (til byggelinien skal lægges et højedetillæg og passagetillæg)

Motorvej til Herning, det vestlige planområde: 100 m

Horsensvej: 50 m

Juelsmindevej: 25 m

Viborgvej: 50 m

Adgangsvej A-B: 30 m langs ydersiden og 17 m langs indersiden (se bilag A)

Omfartsvej I-J: 25 m

Fordelingsveje C-D, E-F, G-H og interne veje: 15 m.

**Ad. 5.2** Placering og etablering af omfartsvej I-J beror på ekspropriationskommissionens godkendelse i forbindelse med Vejdirektoratets motorvejs planer.

**Ad. 5.5** Vejdirektoratet er påtaleberettiget ved byggelinier langs motorveje og hovedlandeveje i henhold til § 34 om Lov om offentlige veje.

Arealet mellem byggelinien og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse, hegn, parkering, udstilling, oplag eller skiltning og reklamering. Se dog § 10.10. Se også § 10.5 om beplantning og § 8.4 om placering af bebyggelse.

Ved indlæggelse af de nævnte byggelinier, kan bebyggelsens højde og afstand til modstående vejside ske uanset bestemmelserne herom i byggelovgivningen.

#### **Parkeringsforhold**

**5.6** Der skal udlægges parkeringsareal på den enkelte ejendom svarende til mindst:

- 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> kontor/liberalt erhverv
- 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> lager/værksted.

Byrådet kan stille krav om større udlæg af parkeringsareal, hvis det skønnes nødvendigt for den konkrete anvendelse og kan for andre anvendelser end ovennævnte fastsætte parkeringskravet.

Der skal anlægges et passende antal parkeringspladser, så de kan anvendes af personer, hvis funktionsevne er nedsat. Dog mindst en plads pr. virksomhed.

### **§ 6 Lednings- og lysanlæg**

**6.1** Belysning skal følge principperne i Strukturplan for Vejle Nord. Bestemmelser for belysning af parcellerne fremgår af § 10.11. Ledninger til vejbelysning m.m. må kun udføres som jordkabler.

**6.2** Der skal sikres mulighed for placering af master og kabelskabe for elforsyning, gadebelysning, fællesantenne m.v. på grunden indtil en afstand af 1,5 m fra skel mod vej, parkerings- og vendepladser og stier.

Der skal sikres mulighed for nedlægning af vandledninger, el-, fællesantenne- og telefonkabler m.m. på grunden i en afstand af 0,5 m fra grundens skel mod vej og vendeplads.

**6.3** Lokalplanområdet gennemskæres af en højspændingsledning, der er sikret ved tinglysning; der henvises til tingbogen.

**6.4** Kloakanlægget i lokalplanområdet skal udføres med separatsystem i henhold til spildevandsplanen. Regnvandsbassiner skal integreres i områdets grønne arealer.

**§ 7 Miljøforhold**

**7.1** Lokalplanområdet ligger inden for et område med drikkevandsinteresser. Inden for områder med drikkevandsinteresser må der ikke etableres aktiviteter eller anlæg, der medfører særlig risiko for forurening af grundvandet.

Til virksomheder eller anlæg, kan der i medfør af bl.a. miljøbeskyttelsesloven stilles særlige krav til beskyttelse af grundvandet.

Ved byggetilladelse til bygge- og anlægsarbejder samt ved tilladelser til byggemodning og anlæg af veje inden for indvindingsoplandet, vil der efter bl. a. miljøbeskyttelseslovens regler blive stillet særlige vilkår for at sikre mod forurening af grundvandet.

**7.2** De til enhver tid gældende støjgrænser for lokalplanområdet og de tilstødende landzoneområder og boligområder skal overholdes.

**7.3** Der skal etableres støjafskærmning som vist på kortbilag 3 langs den nye omfartsvej mod Hornstrup Mølleby og mod ejendommen matr. nr. 1b Bredal By, Engum. Afskærmningerne udføres som beplantede jordvolde i en højde af ca. 5 meter ved Hornstrup Mølleby, og ca. 3 m ved matr.nr. 1b Bredal By, Engum.

**Ad. 7.1** Der stilles krav til afbødende foranstaltninger, bl.a. krav til hvilke virksomhedstyper, der kan placeres inden for oplandet. Flere typer erhverv eller aktiviteter kan ikke etableres indenfor planområdet, såfremt de medfører særlig risiko for grundvandet. Der skal ske en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde. Der stilles krav til sikringsforanstaltninger mod nedsivning af forurenende stoffer, relateret til virksomhedstype og driftsform, herunder også anvendelsen/udformning af befæstede arealer, opsamling af overfladevand mv.

**Ad. 7.2** I forhold til den nuværende miljølovgivningens retningslinier vedr. ekstern støj fra virksomheder skal lokalplanområdet betragtes som områdetype 2, område for erhvervsområder. Den vejledende støjgrænseværdi for området er 60 dB(A) i dagtimerne, om aftenen og om natten. Ved enkeltboliger i de tilgrænsende landzoneområder må den udendørs støjbelastning fra virksomheder dog højest være 55dB(A) i dagtimerne, 45 dB(A) om aftenen og 40 dB(A) om natten. Den udendørs støjbelastning fra virksomheder må ved det nærliggende boligområde (Hornstrup Mølleby) højest være 45dB(A) i dagtimerne, 40 dB(A) om aftenen og 35 dB(A) om natten.

**Ad. 7.3** Ved anlæg af vej skal det dokumenteres ved beregning, at grænserne for trafikstøj i forhold til de nærliggende boliger kan overholdes..



- 7.4** I bygninger til mere støjfølsom anvendelse, som f.eks. hotel og kontorer, skal bygninger udformes/isoleres således, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for acceptabel indendørs støj (35 dB(A)) overholdes og udendørs støj fra offentlige veje ikke overskrides.

Dette skal for indendørs støj ske ved konstruktion, støjisolerende glas, facadeisolering og lignende, og for udendørs støj ved, at opholdsarealer placeres på den side af bebyggelsen, der vender bort fra støjkilderne.

## § 8 Bebyggelsens omfang og placering

- 8.1** Det bebyggede areal må ikke overstige halvdelen af grundarealet for den enkelte ejendom. Bygningernes rumfang for den enkelte ejendom ikke overstige:
- delområde E1, E2, E3, E4, E5 og E7: 3 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> af grundarealet.
  - delområde E6: 4 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> af grundarealet .
- Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder evt. kviste, fremspring, skorstene m.v.
- 8.2** Uanset bestemmelsen i § 8.1 kan der tillades en fordeling af byggemulighederne inden for lokalplanens område under forudsætning af, at bebyggelsens omfang for området under et ikke overstiger de i § 8.1 nævnte bestemmelser, og at der tilvejebringes parkerings- og opholdsarealer efter bestemmelserne herom i §§ 5.5 og 10.6.
- 8.3** Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 17 m over naturligt terræn eller indlagt niveauplan jf. bygge Lovgivningen.

I delområde E4 kan enkelte bygninger eller bygningsdele dog opføres i op til 40 m.

I delområde E6 kan enkelte bygninger eller bygningsdele dog opføres i op til 25 m.

Bygninger i op til 25 m og 40 m højde skal godkendes efter en samlet plan, og må kun placeres indenfor de på kortbilag 3 viste områder.

Derudover kan enkelte bygninger eller bygningsdele opføres i en større højde, hvis særlige arkitektoniske begrundelser taler herfor, eller særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

- 8.4** Bebyggelse mod Horsensvej og Juelsmindevej skal placeres med minimum 50 % af facaden i byggelinien, dog undtaget område E4.

Særlige forhold vedrørende indgange til bygningen (indgangsparti) eller lignende kan motivere en mindre afvigelse fra placeringen i byggelinien.

Den overvejende del af facadebebyggelsen mod Horsensvej og Juelsmindevej skal have en facadehøjde (skæring mellem ydervæg og tagflade) på mindst 6 meter.

- 8.5** Bebyggelsen må ikke opføres nærmere nabo- og stiskel end 5 m. Bebyggelsens afstand til nabo- og stiskel skal som minimum svare til bygningshøjden. Mindre bygninger som redskabsrum, carporte, cykelrum, affaldsrum og tilsvarende bygninger, kan dog opføres mindst 2,5 m fra nabo- og stiskel.

- 8.6** Der må kun opstilles én fritstående antennemast på maksimalt 30 m højde. Placering og udformning skal godkendes af Byrådet.

## § 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 9.1** Bygninger skal udformes, så de fremtræder harmoniske og smukke ved valg af materialer, konstruktioner og detaljer, herunder skiltning og belysning. Bygninger skal indgå i harmoni med øvrige bygninger, så områdets arkitektoniske karakter signalerer et moderne erhvervsområde med et attraktivt facadeforløb langs motorvejen, Viborgvej, Horsensvej og Juelsmindevej jf. Vejle Kommunes arkitekturpolitik. Der må ikke opstå risiko for blanding af trafikanter på motorvejene som følge af refleksion af sollys i bygningsdele.

- 9.2** Skiltning og reklamering skal godkendes i hvert enkelt tilfælde.

Skiltning og reklamering skal i princippet udføres som en naturlig del af bygningen.

Se bestemmelserne om skiltning, reklamering og belysning på ejendomme i planens §§ 10.9, 10.10, 10.11 og 10.12.

- 9.3** Facadeskilte skal udføres som enkeltstående bogstaver med maks. 2 m i højden på bygningsfacaden, og de skal ved størrelse, skrifttype og farve tilpasses bygningens arkitektur.

Skiltning skal godkendes i hvert enkelt tilfælde.

- 9.4** Bygningers facader skal fremstå i tegl, træ, beton eller metal. I tegl- eller betonfacader skal der indarbejdes detaljer i muren. Facadernes materialer skal fremstå med farver dannet af hvidt eller sort eller disse farvers blanding eller som jordfarver.

Til døre, vinduesrammer, skodder, porte og lignende mindre bygningsdele kan der anvendes andre farver, så længe det er i harmoni med hele bebyggelsen og området karakter.

- 9.5** Alle facader skal brydes af gennemlyste vinduespartier, materialeskift eller andet, der giver variation i facaden.

- 9.6** Tage skal beklædes med tagsten, tagpap, zink, skifer eller eternitskifer. Tagmateriale må højst have en glans, der svarer til malerbehandlet overflade med glanstrin 15. Ovenlysvinduer, solfangere og solceller er undtaget.

Der kan tillades mindre glaspartier i tagkonstruktionen.

Til mindre tagflader kan anvendes andre tagmaterialer, når disse er i harmoni med bebyggelsens helhed.

- 9.7** Ventilationsanlæg, kompressorer til køleanlæg, rør til afkast/aftræk eller dele heraf må ikke opsættes udvendigt på bygningens facade eller tagflade. Bygninger skal udformes, så der er plads til de nødvendige anlæg til ventilation inde i bygningen. Afkasthætter fra ventilation skal godkendes sammen med bygningens facader og tag.

- 9.8** Opsætning af antenner kan ske på bygninger, når antennen er tilpasses og/eller sløres på bygningen. Ingen del af en antenne må rage over bygningens facade- eller tagkant. Kommunen skal særskilt godkende placering og udformning af mobilantener forinden opsætning.

## § 10 Ubebyggede arealer

- 10.1** Der udlægges fælles friarealer for bebyggelsen, i princippet som vist på kortbilag 3. De fælles friarealer må ikke udstykkes til bebyggelse. På de fælles friarealer må der etableres stier og andre fælles anlæg, herunder mindre bygninger, der har tilknytning til arealets anvendelse som fælles friareal.

Der udlægges grønne bæltter på parcellerne, i princippet som vist på kortbilag 3. De grønne bæltter skal på den enkelte parcel friholdes for bebyggelse og befæstelse m.v., og skal fremstå som grønt areal med græs og beplantning.

Vandhullet i område E4 må ikke blive påvirket, og kun op til 1000 m<sup>2</sup> af det største vandhul i område E5 må inddrages til regnvandsbassin mod udlægning af erstatningsvandhul.

Bebyggelse og befæstelse må ikke placeres nærmere end 25 m fra vandløb og §3-områder. Terrænændringer må ikke foretages nærmere end 8 m fra vandløbskant og §3-områder.

- 10.2** Ny beplantning af de på kortbilag 3 grønne bæltter/fælles friarealer må kun ske efter principperne i Strukturplan for Vejle Nord og kortbilag 4. Grønne bæltter og fælles friarealer skal anlægges som sammenhængende grønne strøg med græsareal og grupper af træer. Fælles friarealer mod det åbne land skal anlægges som slørende beplantningsbæltter. Beplantningen skal bestå af naturligt forekommende træer og buske. Eksisterende træer i de grønne bæltter, herunder bevaringsværdige gårdbeplantninger, skal så vidt muligt bevares, og må kun fældes/udtyndes efter Byrådets tilladelse.
- 10.3** I forbindelse med byggemodningen kan afgravet jord - uanset § 10.4 - anlægges som cirkulære poppelhøje og græsbeklædte jordvolde efter princippet i bilag B og med retningsgivende placeringer som vist på kortbilag 4.
- 10.4** Der må ikke foretages nogen form for terrænreguleringer nærmere nabo- og sti skel end 1,0 m. Enhver terrænregulering på mere end +/- 1,0 m skal godkendes af Byrådet. Terrænreguleringer skal foretages under hensyntagen til grundens oprindelige terræn og hensyntagen til omkringliggende nabogrunde. Terrænforskelle skal udlignes med skråningsanlæg og ikke støttemure. Afgravet jord fra ejendommene i området kan anlægges som græsbeklædte jordvolde efter princippet i bilag B og med en placering godkendt af Byrådet.
- 10.5** Arealet mellem vejskel og den i § 5.5 fastlagte byggelinie til Juelsmindevej, Horsensvej, Viborgvej og til motorvejen skal anlægges som et sammenhængende grønt strøg med græsareal og grupper af træer. Beplantningen skal bestå af naturligt forekommende træer og buske.

Inden der byggemodnes, udstykses m.v. skal der efter principperne i Strukturplanen for Vejle Nord udarbejdes en samlet beplantningsplan for arealerne langs hver af de overordnede veje Juelsmindevej, Horsensvej, Viborgvej og motorvejen.

Arealet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse eller benyttes til gårdsplads, parkering, oplaring af varegrupper, materialer eller lign., ligesom opsætning af reklameskilte og hegn, herunder fast hegn, ikke må finde sted. Se dog § 10.10.

Arealet skal fremtræde præsentabelt og velplejet, så der skabes et indbydende forareal mod vejen. De to markante landskabelige elementer: jordvoldene og hvidblomstrende hegnsplantninger skal trækkes helt frem til Juelsmindevej, efter principperne i Strukturplanen for Vejle Nord, jf. principskitser i bilag D.

De yderste 25 m af byggelinjearealet langs med motorvejen kan befæstes jf. bilag D.

Byrådet kan godkende, at de yderste 10 m af byggelinjearealet mod Horsensvej, som angivet på kortbilag 3, anvendes til adgangsareal og evt. kundeparkering for personbiler, hvis arealet er afskærmet mod Horsensvej af lav beplantning.

- 10.6** På hver ejendom skal der udlægges opholdsarealer for de i virksomheden beskæftigede. Arealernes størrelse fastsættes i hvert tilfælde som effektive, velbeliggende opholdsarealer. Hvor der er flere virksomheder på samme ejendom, skal hver virksomhed udlægge opholdsarealer for de i virksomhederne beskæftigede.

Opholdsarealerne skal have en belægning med f.eks. granit, betonsten, græsarmering eller græs.

- 10.7** Ejendommens ubebyggede arealer skal indrettes og anlægges efter en godkendt terræn-, beplantnings- og belægningsplan efter principperne i Strukturplan for Vejle Nord og som vist på kortbilag 4 med jordvolde, bakker, søer og beplantning.

- 10.8** Hegn i naboskel må kun etableres som levende hegn, udført med lave/mellemhøje buske og mindre træer, som f.eks. Surbær, Sargens æble, Rose, Hyld, Mirabel og Slåen. Fast hegn og afskærmning må kun etableres i tilknytning til bebyggelsen, hvor det er nødvendigt af sikkerhedsmæssige grunde, og skal i givet fald forsynes med beplantning udadtil.

Fast hegn og afskærmning skal holdes 2,5 m fra naboskel, medmindre andet er fastlagt i en af Byrådet godkendt samlet plan for flere parceler.

**Skiltning og reklamering**

- 10.9** Der må kun opsættes 1 fritstående skilt pr. ejendom i form af corten (rusttræge) stålplader med firmanavn og logo udskåret eller printet. Pladen må have en højde på mellem 4 - 8 m og med en maks. dybde på 0,5 m og en bredde på 1-2 m. Pladen kan belyses med uplights - blændende spots må ikke anvendes.

Derudover må der kun opsættes logo på bygninger, hvis det er i harmonisk sammenhæng med virksomhedens øvrige skiltning.

Der må kun opsættes et henvisningsskilt pr. ejendom med en højde på maks. 1 m og en bredde på maks. 1 m.

Hvor der er flere virksomheder på ejendommen, skal der være en samordning af navne på søjleskiltet og henvisningsskiltet.

Skilte må ikke have en reflekterende overflade, og de skal udføres, så der ikke forekommer gennemlyste skilteflader, kun skrift og logo må være gennemlyste, dog uden at blænde. Lys i skilte skal være stationært. Skilte må ikke være bevægelige.

- 10.10** Der må maksimalt opsættes 3 flagstænger på den enkelte ejendom, og de skal placeres i en gruppe. Flagstænger skal placeres på terræn. På strækningen langs Horsensvej, Viborgvej og Juelsmindevej skal skilte og flagstænger opstilles i en zone på 3 m i en afstand af 10 m fra vejskel som vist på bilag D.

- 10.11** Fritstående skilte og flagstænger må ikke opstilles ud mod motorvejen.

**Belysning**

- 10.12** Byrådet skal godkende en plan for den udendørs belysning for den enkelte ejendom. Planen skal samordne belysning af bygninger, parkering, oplag, beplantning m.v. og koordineres med områdets anden belysning på veje og omkring bygninger.

Belysningen skal have en sådan karakter, at den enkelte ejendom præsenterer sig med kvalitet.

Belysning i området skal følge principperne for belysning i Strukturplan for Vejle Nord.

Facader langs Juelsmindevej og bygninger langs motorvejen skal belyses med ikke-blændende effektbelysning. Endvidere skal jordvoldenes snitflade og bakker langs Juelsmindevej belyses.

Der må ikke opstå generende lyskontraster mellem motorvejens ubelyste kørebanearealer og oplyste bygninger mv. på naboarealer til motorvejen.

Langs adgangsvejen A-B og omfartsvejen ved Hornstrup Mølleby etableres markant vejbelysning og langs fordelingsveje almindelig vejbelysning med master på 8 m.

Belysning på parkerings- og opholdsarealer skal visuelt underordnes helheden, og skærmes for at undgå blænding. Masternes højde må ikke overskride bygningshøjden i området. Master og armaturer skal fremtræde i design svarende til den overordnede belysning i området.

**10.13** Hvis der ved bygge- og anlægsarbejder fremkommer arkæologiske fund, skal der efter museumsloven ske anmeldelse til Vejle Museum.

## § 11 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

**11.1** Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg.

Uanset ovennævnte kan der meddeles tilladelse til indretning af alternative opvarmningsanlæg, f.eks. solvarmeanlæg.

**11.2** Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de i § 5.5 nævnte p-pladser, de i § 10 nævnte fælles friarealer, beplantningsbælter og grønne bælter, og før byggelinjearealer er etableret eller sikret etableret.

Endvidere skal de i § 7.4 angivne støjvolde være etableret før ibrugtagning af bebyggelse i delområde E5 og E7.

**11.3** I det tilfælde at den påtænkte bygningsanvendelse er omfattet af

**Ad. 10.13** Vejle Museum anbefaler, at der bliver foretaget arkæologiske forundersøgelser før anlægsarbejdet påbegyndes. En arkæologisk forundersøgelse foretages af den anlægsansvarlige. Det understreges at der ikke er pligt til at foretage en sådan forundersøgelse. Hensigten er imidlertid at eventuelle fortidsminder opdages og undersøges på forhånd og man dermed undgår de ulemper, som en arkæologisk udgravning kan medføre, når jordarbejdet først er påbegyndt. Udgiften til en eventuel efterfølgende udgravning afholdes af den, for hvis regning jordarbejdet udføres. Hvis der viser sig omfattende spor af fortidsminder, kan man vælge at friholde sådanne arealer for jordarbejde og dermed undgå udgifterne til arkæologiske undersøgelser.

bilag 1 eller 2 i Miljøministeriets bekendtgørelse om godkendelse af listevirksomhed (nr. 943 af 16. september 2004), må bygningen først opføres og tages i brug, når der er indhentet miljøgodkendelse fra miljømyndigheden. Udledning af evt. processpildevand til den offentlige kloak må desuden ikke finde sted før kommunen har givet sin tilladelse hertil jf. Miljøbeskyttelseslovens kap. 4.

## § 12 Grundejerforening

- 12.1** Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.
- 12.2** Grundejerforeningen skal oprettes, når 25% af de udstykkede grunde i lokalplanområdet er solgt, og når Byrådet stiller krav om oprettelse. Grundejerne skal indkalde og vedtage vedtægter for foreningen.
- 12.3** Grundejerforeningen skal sørge for drift og vedligeholdelse af de i § 10.1 nævnte fælles friarealer samt fælles adgangsarealer m.v. i det omfang, disse ikke optages som offentlige arealer, eller i det omfang byrådet pålægger grundejerforeningen vedligeholdelsespligten.
- 12.4** Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på de i § 10.1 nævnte fælles friarealer og anlæg, når Byrådet stiller krav om det.
- 12.5** Grundejerforeningen skal efter krav fra Byrådet optage medlemmer fra tilgrænsende områder.
- 12.6** Grundejerforeningen skal efter krav fra Byrådet sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.
- 12.7** Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.
- 12.8** Grundejerforeningen skal holde Teknisk Forvaltning underrettet om sin adresse.

## § 13 Tilladelser fra andre myndigheder

- 13.1** Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse fra:

Vejle Kommune, til ændring af de på kortbilag 3 viste vandhuller, der



er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Vejle Kommune til ændring af de på kortbilag 3 viste diger, der er beskyttet efter museumslovens § 29.

Vejle Kommune til nedrivning af bevaringsværdige bygninger.

Vejle Kommune til ændret anvendelse af ejendomme med kortlagt jordforurening.

Vejle Kommune, hvis der flyttes og/eller fjernes jord fra arealer i byzone, idet byzonearealer er omfattet af jordforureningsloven, der betyder, at jorden kan være områdeklassificeret.

#### § 14 Lokalplanens retsvirkninger

- 14.1** Efter den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan, må ejendomme inden for lokalplanens område ifølge § 18 i Lov om planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 14.2** Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.
- 14.3** Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

*Lokalplanforslaget er vedtaget af Vejle Byråd, den 14.5.2008.*

*I henhold til § 27 i lov om planlægningen er foranstående lokalplan endeligt vedtaget af Vejle Byråd, den 11.8.2008.*

*(signeret)*  
*Leif Skov*  
*Borgmester*

/

*(signeret)*  
*Niels Ågesen*  
*Kommunaldirektør*

## VEJPROFILER

### Adgangsvej A-B (vejbøjlen)

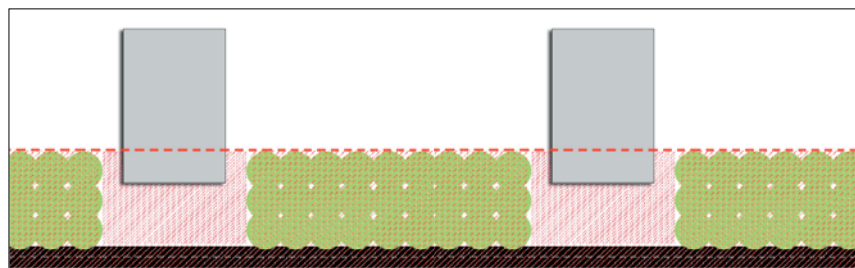
#### Model for vejbøjlen

Adgangsvej A-B er karakteristisk ved at være det skelet, der binder hvert delområde sammen.

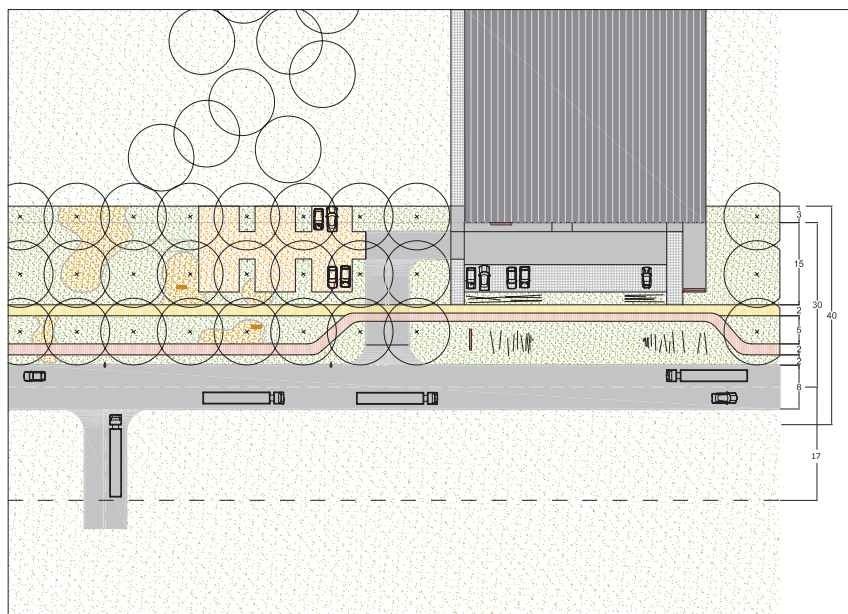
Vejbøjlen har en asymmetrisk udformning med en bredde på i alt 40 m, heraf et vejudlæg på 22 m og en kørebane på 8 m. Foruden vejarealet er der tillagt en bred zone på den ene side på 18 m, der fungerer som forareal.

Den ekstra flade giver vejen karakter af et gennemgående hovedstrøg og anvendes til parkering og til identitetsskabende bearbejdning med belægningsflader vekslende i græs, grus og fliser. I den brede zone plantes 3 rækker popler, der sammen med grønne rabatter giver vejen et gennemgående grønt islæt.

Bygningsvoluminerne trækkes frem til vejen og træder ind på fladen, som bliver et ankomst-, parkerings- og evt. udstillingsareal.



Bygningerne træder frem i det brede vejzone-/forareal og bryder poppelrækkerne langs vejbøjlen



Profil for vejbøjle

### Model for Fordelingsveje

Fordelingsvejene C-D, E-F og G-H har et vejudlæg på 20 m og en kørebane på 8 m.

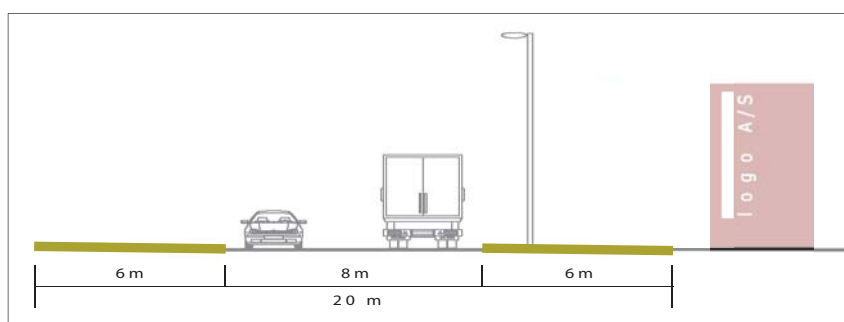
Princippet for fordelingsvejene er, at den rumlige sammenhæng, som er givet af cellestrukturen i området, skal fremhæves på tværs af vejene.

Det kan gøres ved at belægningsfladerne på de enkelte parceller knyttes til vejen, således der opstår sammenhængende figurflader på tværs.

Belægningsfladernes formsprog skal være i slægtskab med cellestrukturens.

Det kan gøres ved at hjørnerne afrundes, f.eks. med radier svarende til en bils eller en lastbils venderadius. Hvor sammenhængen på tværs af skel ikke er realiserbar udlægges fladerne som selvstændige øer.

Al opdeling af fladen bør ske med thermoplast frem for kantsten.



Profil for fordelingsvej

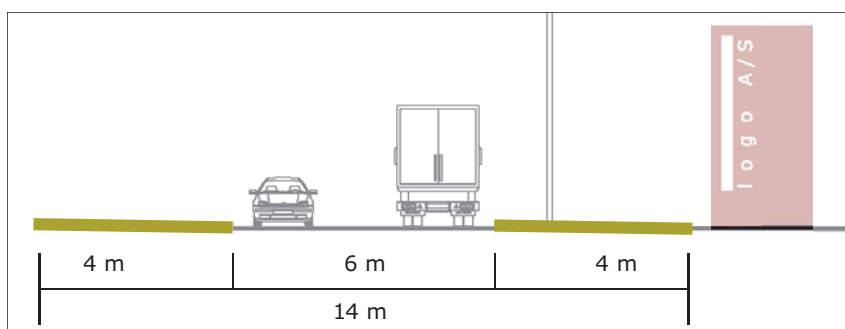


3D view over fordelingsvejen

**Interne veje***Model for Interne veje*

De interne veje er vist som mulige veje på kortbilag 3, og vil være forudsætning for udstykning af storparcellerne i mindre parceller.

De interne veje har et vejudlæg på 14 m og en kørebane på 6 m.



*Profil for interne veje*

## PRINCIP FOR JORDVOLDE OG POPPELHØJE

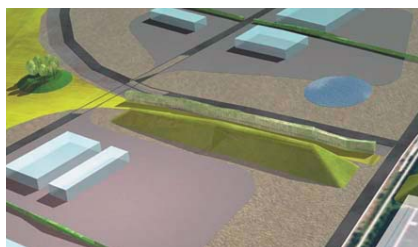
### Nye landskabelige elementer

I forbindelse med den grønne vævs-struktur udlægges nye landskabs-elementer med størrelser, der modsvarer storskala-landskabet og de fremtidige bygningsvoluminer.

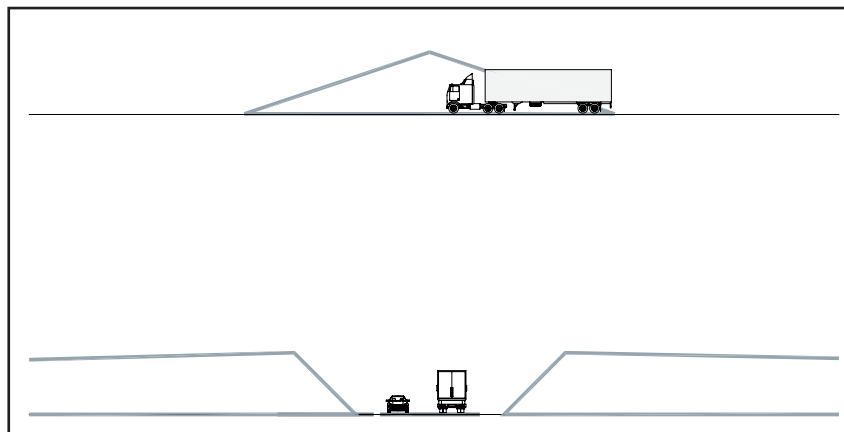
JORDVOLDE - Præcist formede, ca. 5 m høje volde i forskellige bredder og længder. Voldene er stærkt rumdannende og gennemskæres af veje, hvorved der fremkommer en slugt-effekt. Voldene er græsklædte og uden yderligere beplantning.

De vigtigste volde er placeret som skærme "på tværs" af vejene, og etableres under kommunens byggemodning af området i forbindelse med jordafgravning til vejanlæg.

Øvrige volde fungerer som et tilbud til jordkøberne om deponering af afgravet jord. Disse volde ligger indenfor skel på en byggegrund, og de består af afgravet jord fra byggepladsen. På denne måde sikres jordbalance i området.



3D view af jordvolde



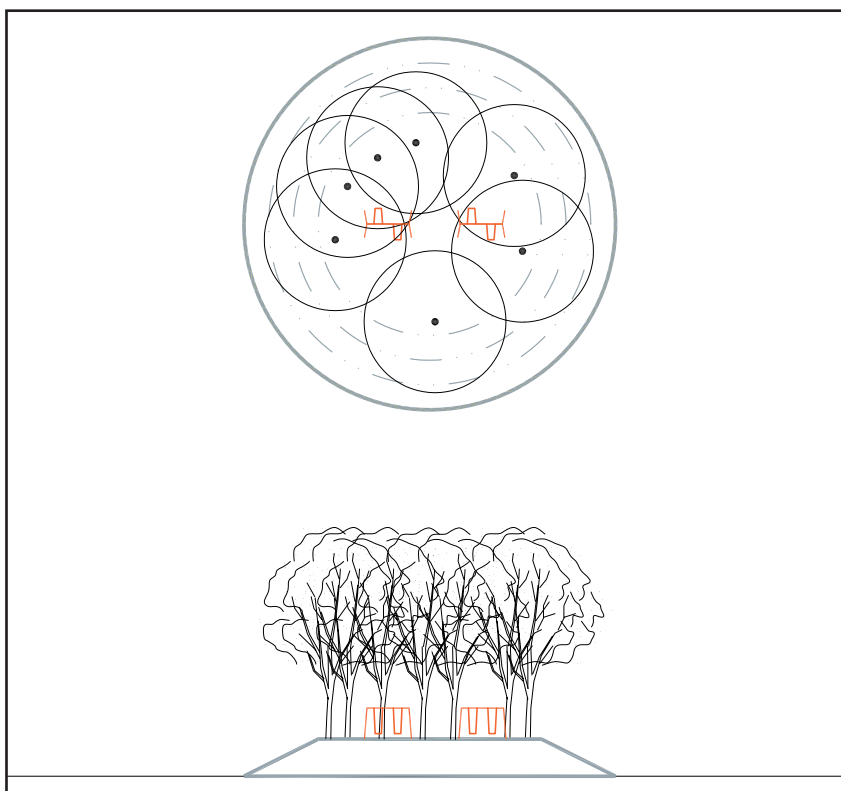
Jordvolde som rumskabende elementer.

Herover ses en principiel af jordvoldens form og proportioner. Voldens højde er her 5 m. Voldens stejle sider, der vender ud mod vejen, kan armeres med markafsamlede sten fra afgravningen.

POPPELHØJE - Runde høje med en højde på ca. 3 m, fladt afskåret top, en diameter på 30 eller 50 m og stejle sider. Højene fungerer som markante vertikale punkter i landskabet. Poplerne bliver yderligere op til 25-30 m høje. Flere af toppene kan fungere som udkigspunkter med bænke. Ligesom voldene etableres højene med afgraved jord.



3D view af popplehøje



Runde høje som markante vertikale punkter i landskabet.  
Højene kan møbleres med bænke eller som vist her, med gynger. De kan fungere som pausesteder / udsigtspunkter i stiforløbet.

**PRINCIP FOR UDS TYKING AF STORPARCELLER**

Eksempel på videreudstykn ing af storparceller, jf. § 4.4, - uden anlæg af interne veje:

**Delområde E7**



mål 1:10.000

**Delområde E3**



Eksempel på videreudstykn ing af storparceller i mindre parceller, jf. § 4.4 og § 5.2, ved anlæg af interne veje:

**Delområde E7**



mål 1:10.000

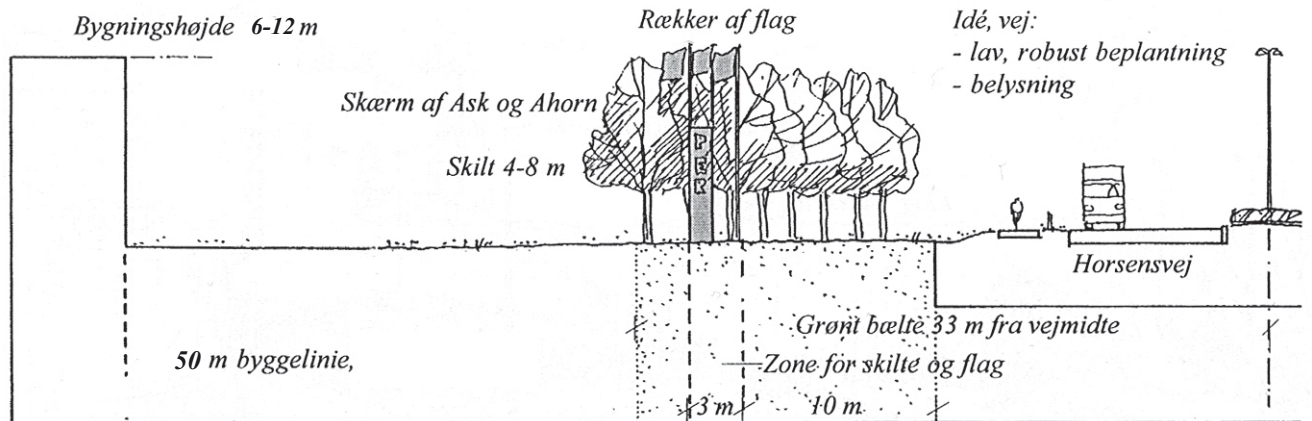
**Delområde E3**



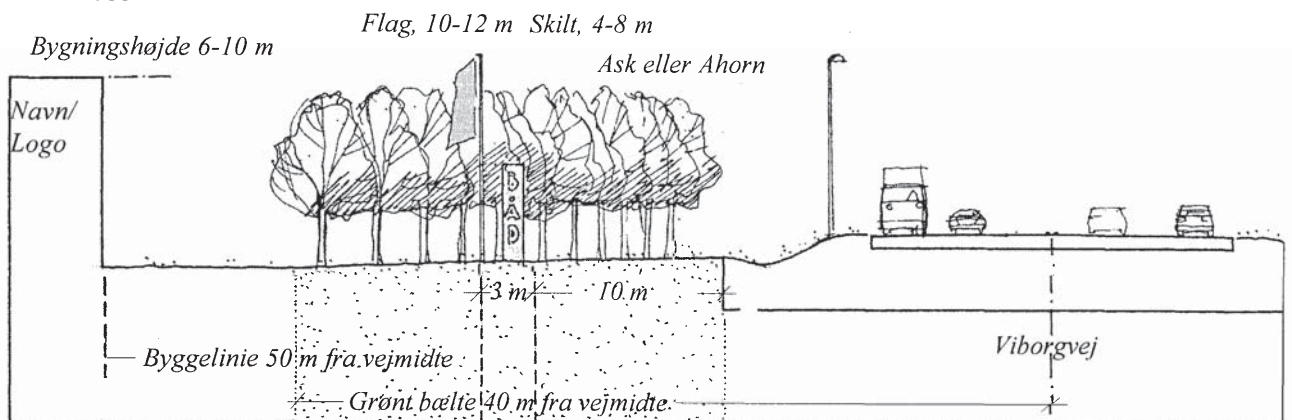


**PRINCIP FOR BYGGELINIER LANGS INDFALDSVEJENE**

**Horsensvej**  
50 m byggelinie

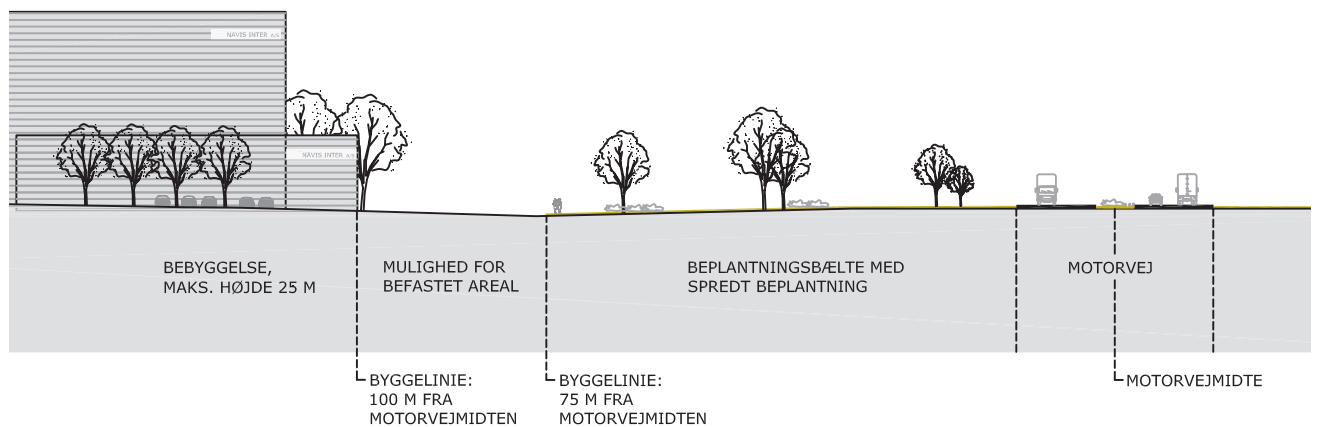


**Viborgvej**  
50 m byggelinie



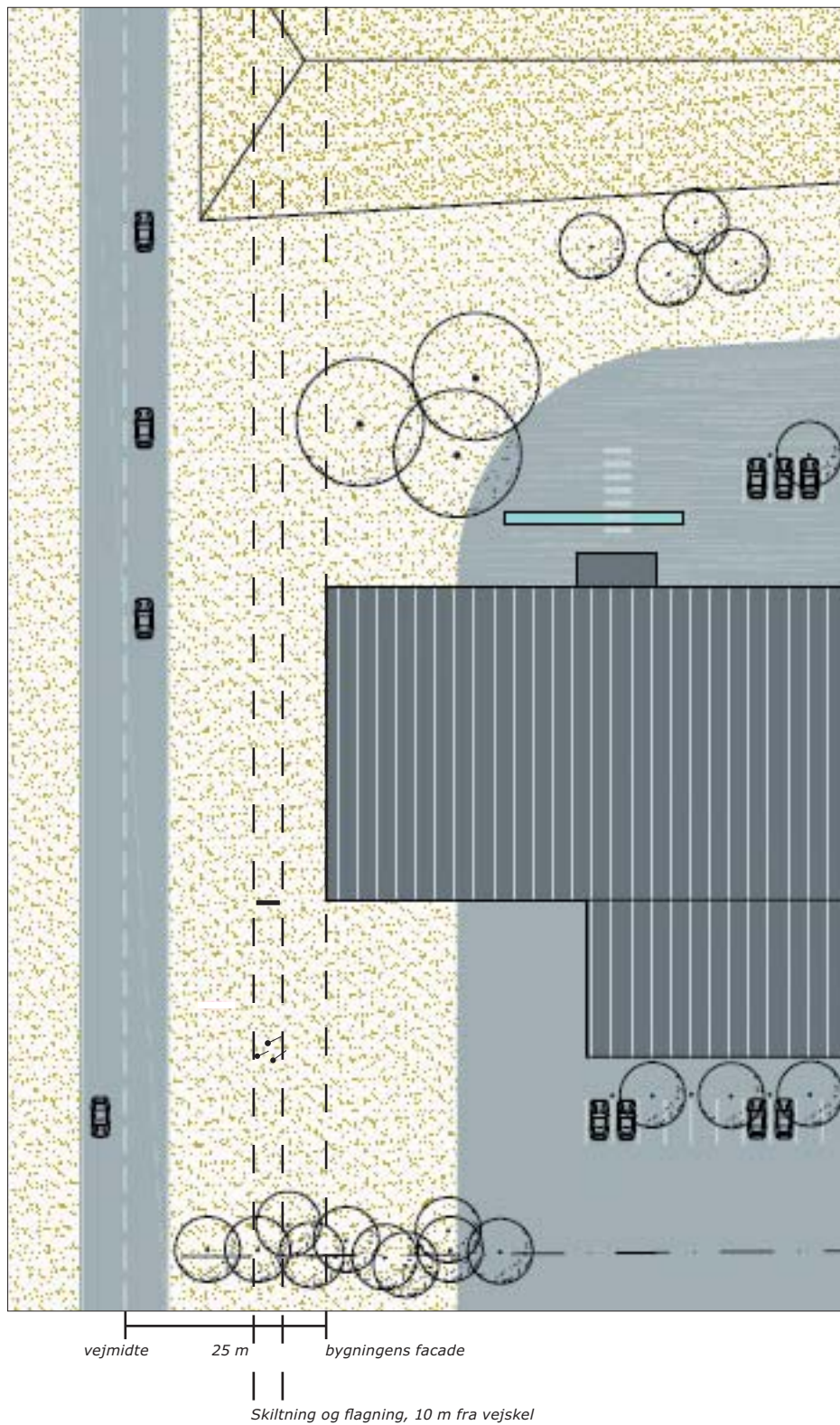
Snitskitse 1:400

**Motorvejen**  
100 m byggelinie



Snitskitse 1:1000

**Juelsmindevej**  
25 m byggelinie



**VIRKSOMHEDSTYPER I INDVINDINGSOPLAND FOR DRILLEKVVAND**

I tabellen fremgår, hvilke virksomhedstyper, der som udgangspunkt kan etableres i et OSD-område. Andre erhvervstyper kan dog ansøge om etablering i området, hvis det kan godtgøres, at virksomhedstypen ikke udgør en trussel mod grundvandet.

Tabellen er en generel liste og det er ikke alle virksomhedstyper, der kan ligge inden for lokalplanens område.

VIRKSOMHEDS-KLASSER	VIRKSOMHEDS-KATEGORIER	EKSEMPLER	BEMÆRKNINGER
1	Kontorer	Advokat, revisorer, Arkitekt, ingeniør Datarådgivning Edb/software Ejendomsmægler Forsikringsrådgivning Kreditforeninger Pengeinstitutter IT-huse IT-værksted Call-center med mobiltjenester Videokommunikation Trådløs teknologi m.m. E-handelshus Multi-mediehus Arkiver Offentlige kontorer	Uden oplag af kemikalier
	Service	Ejendomsmæglere Post- og telegrafvæsen Rejsebureau/feriehusudlejning Faglige organisationer og foreninger	Uden oplag af kemikalier
1-3	Hotel/restaurant	Hotel Motel Restauration o.l. Konferencecenter	Uden oplag af kemikalier
	Kulturelle formål	Bibliotek Biograf Kulturformidling Medborgerhus Museum/galleri/udstilling Musiklokale Teater	

	Fritidsformål	Klub/forening Naturcenter	Store/støjende aktiviteter kan ikke forekomme
	Undervisning/ Konference- virksomheder	Forskning Gymnasium Højere Uddannelse Kursus/konference Skole	
	Rekreative formål	Grønne områder Naturcentre	
	Tekniske anlæg	Antenneanlæg (små) Beskyttelserum P-plads Mindre pumpestation Mindre transformere	



- SIGNATUR:**
- Lokalplanens område
  - Matrikelgrænse
  - Ejerlavsgænse

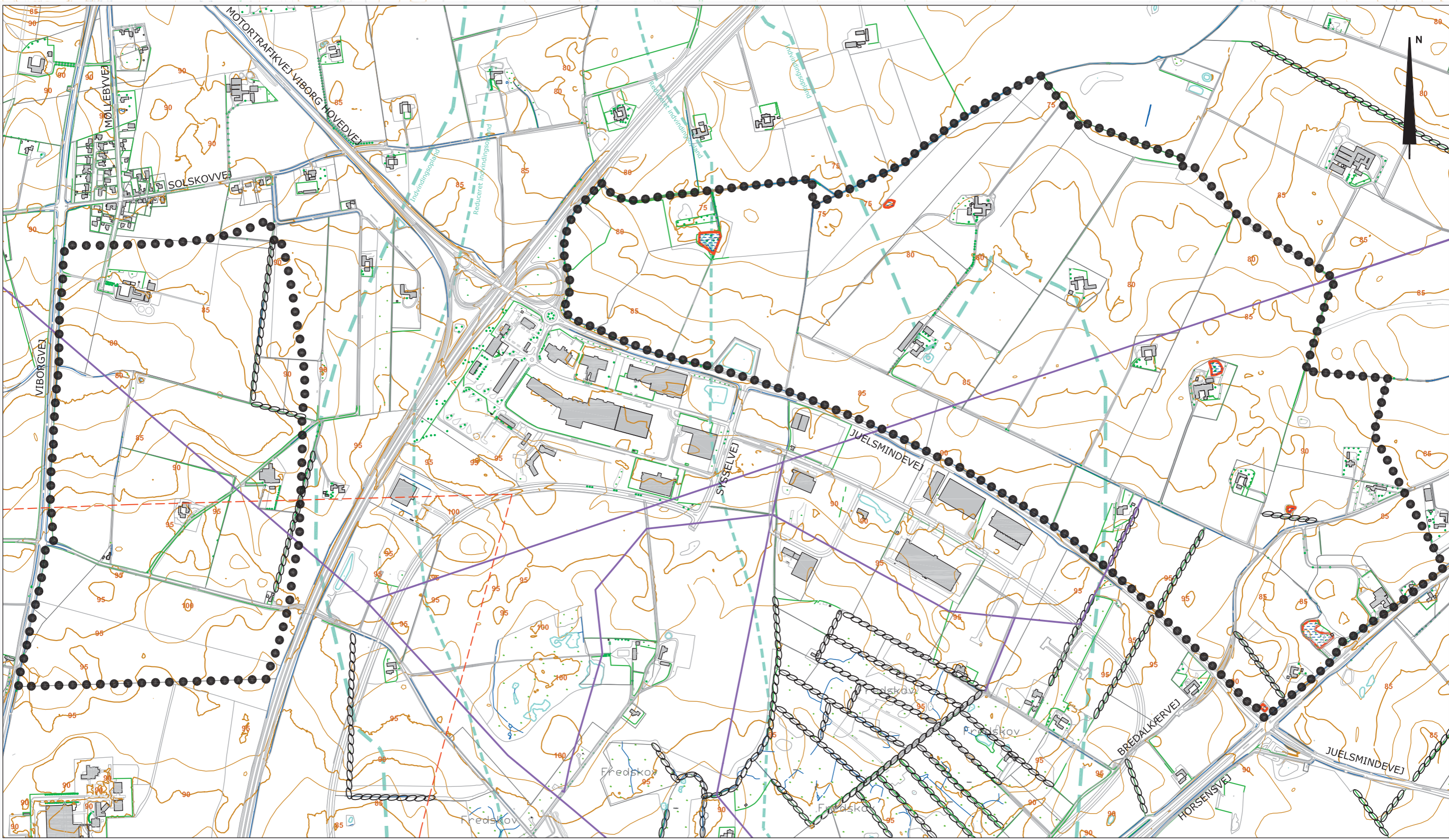


**Vejle Kommune**  
 Teknisk Forvaltning  
 Planafdelingen

Titel :  
**Kortbilag 1**

**LOKALPLAN NR. 1056**  
 Erhvervsområde Vejle Nord  
 Lokalplanens område / Matrikelkort

Mål : 1:10 000  
 Dato: 21.05.07  
 Rev.: 28.04.08  
 Init. : hnas/gmb  
 Plotfil:



**SIGNATUR:**

●●●●●●●● Lokalplanens område

— Brugsgrænse

— Hegn

☐ Eksisterende bebyggelse, iflg. luftfotoopmåling

▨ §3-område

⊖ Beskyttet dige

— 80 Kurver med interval på 5 m, kan kun anvendes som oversigt

— Kurver med interval på 2,5 m, kan kun anvendes som oversigt

⊖ Indvindingsopland

⊖ Reduceret indvindingsopland

⊖ TULIP konsekvenszone

— Højspændingsledning

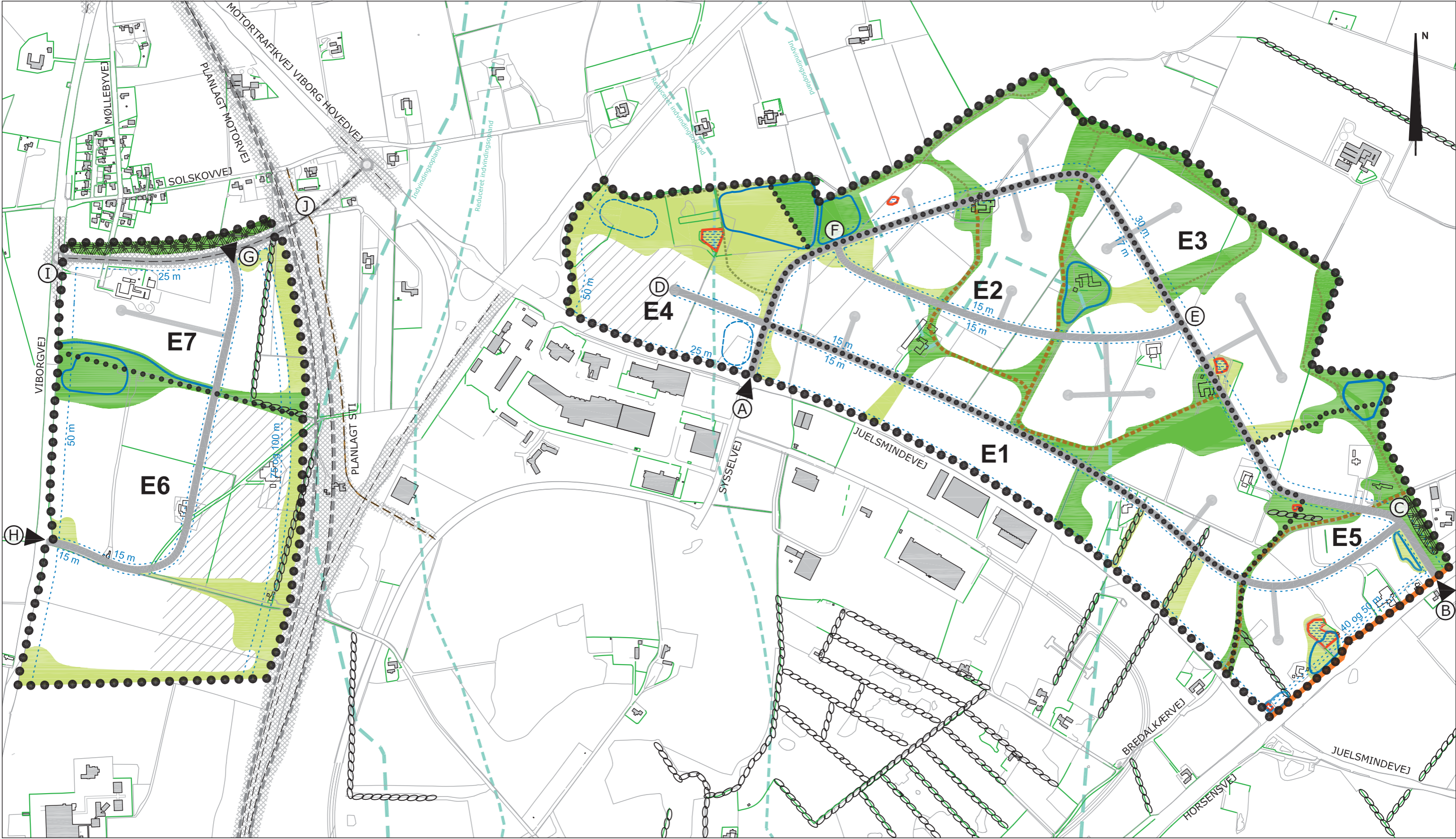


**Vejle Kommune**  
Teknisk Forvaltning  
Planafdelingen

File :  
**Kortbilag 2**

**LOKALPLAN NR. 1056**  
Erhvervsområde Vejle Nord  
**Lokalplanens område/Eksisterende forhold**

Mål : 1:10 000  
Dato: 12.10.07  
Rev.: 28.04.08  
Init. : hnas/gmb  
Plotfil:



**SIGNATUR:**

●●●●●●●●	Lokalplanens område	▲	Vejadgang	▭ (blue dashed)	Evt. regnvandsbassin	— (dashed)	Centerlinie nyt vejprojekt	0	100	500	1000 m
●●●●●●●● E1	Delområder	▬ (grey)	Veje	▭ (green)	Fælles frilarealer	▭ (dashed green)	Indvindingsopland				
— (dotted)	Brugsgrænse	▬ (light grey)	Mulige veje	▭ (light green)	Grønne bæltter på parceller	▭ (dotted green)	Reduceret indvindingsopland				
— (green)	Hegn	▬ (dotted brown)	Stier	▭ (hatched)	Støjvold	▭ (hatched)	Mulighed for højere bebyggelse jf. § 8.3				
▭ (grey)	Eksisterende bebyggelse, iflg. luftfotoopmåling	▬ (dotted green)	Mulige stier	▭ (red hatched)	§3-område	▭ (hatched)	Nyt vandløb				
▭ (grey)	Eksisterende bebyggelse, der nedrives	▬ (dotted blue)	Byggelinie	▭ (blue hatched)	Beskyttet dlge	▭ (hatched)	Udvidelse af Horsensvej				
		▭ (blue)	Regnvandsbassin	▭ (blue hatched)	Nyt vejprojekt						

**Vejle Kommune**  
Teknisk Forvaltning  
Planafdelingen

**LOKALPLAN NR. 1056**  
Erhvervsområde Vejle Nord  
Fremtidige forhold / Lokalplankort

Fil :  
**Kortbilag 3**

Mål : 1:10 000  
Dato: 12.10.07  
Rev.: 28.04.08  
Init. : hnas/gmb  
Plotfil:



**SIGNATUR:**

- |          |   |       |                            |       |  |     |                             |
|----------|---|-------|----------------------------|-------|--|-----|-----------------------------|
| ●●●●●●●● | Lokalplanens område                             | —     | Veje                       | ■     | Fælles friarealer                                | --- | Indvindingsopland           |
| —        | Brugsgrænse                                     | - - - | Udstykningsforslag         | ■     | Grønne bæltter på parceller                      | --- | Reduceret indvindingsopland |
| —        | Hegn  | ▨     | Støjvold                   | ▨     | Græsvolde  | ■   | Regnvandsbassin             |
| ▨        | Eksisterende bebyggelse, iflg. luftfotoopmåling | ○     | Beskyttet dige             | ▨     | Poppelhøje                                       | ▨   | §3-område                   |
| ▨        | Eksisterende bebyggelse, der nedrives           | ▨     | Nyt vejprojekt             | ●●●●● | Eksist. bevaringsværdige markhegn og beplantning | —   | Nyt vandløb                 |
|          |   | ---   | Centerlinie nyt vejprojekt | ▨     | Evt. regnvandsbassin                             | ●   | Ny sø                       |
|          |   | ■     | Ny træække                 |       |  |     |                             |



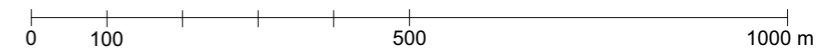
**Vejle Kommune**  
Teknisk Forvaltning  
Planafdelingen

**Kortbilag 4**

**LOKALPLAN NR. 1056**  
Erhvervsområde Vejle Nord  
Fremtidige forhold / Udstykning og beplantning

Mål : 1:10 000  
Dato: 12.10.07  
Rev.: 28.04.08  
Init. : hnas/gmb  
Plotfil:






**Vejle Kommune**  
 Teknisk Forvaltning  
 Planafdelingen

**Kortbilag 5**

**LOKALPLAN NR. 1056**  
 Erhvervsområde Vejle Nord  
**Illustrationsplan**

Mål : 1:10 000  
 Dato: 12.10.07  
 Rev.: 28.04.08  
 Init. : hnas/gmb  
 Plotfil:





**vejle**  
**KOMMUNE**

Teknisk Forvaltning • Planafdelingen  
Kirketorvet 22 • 7100 Vejle • Tlf.: 76 81 00 00 • Fax: 76 81 00 01  
E-post: [tekniskforvaltning@vejle.dk](mailto:tekniskforvaltning@vejle.dk) • Internet: [www.vejle.dk](http://www.vejle.dk)  
Åbningstider: Mandag - Onsdag kl. 9-15, Torsdag kl. 10-17, Fredag kl. 9-14

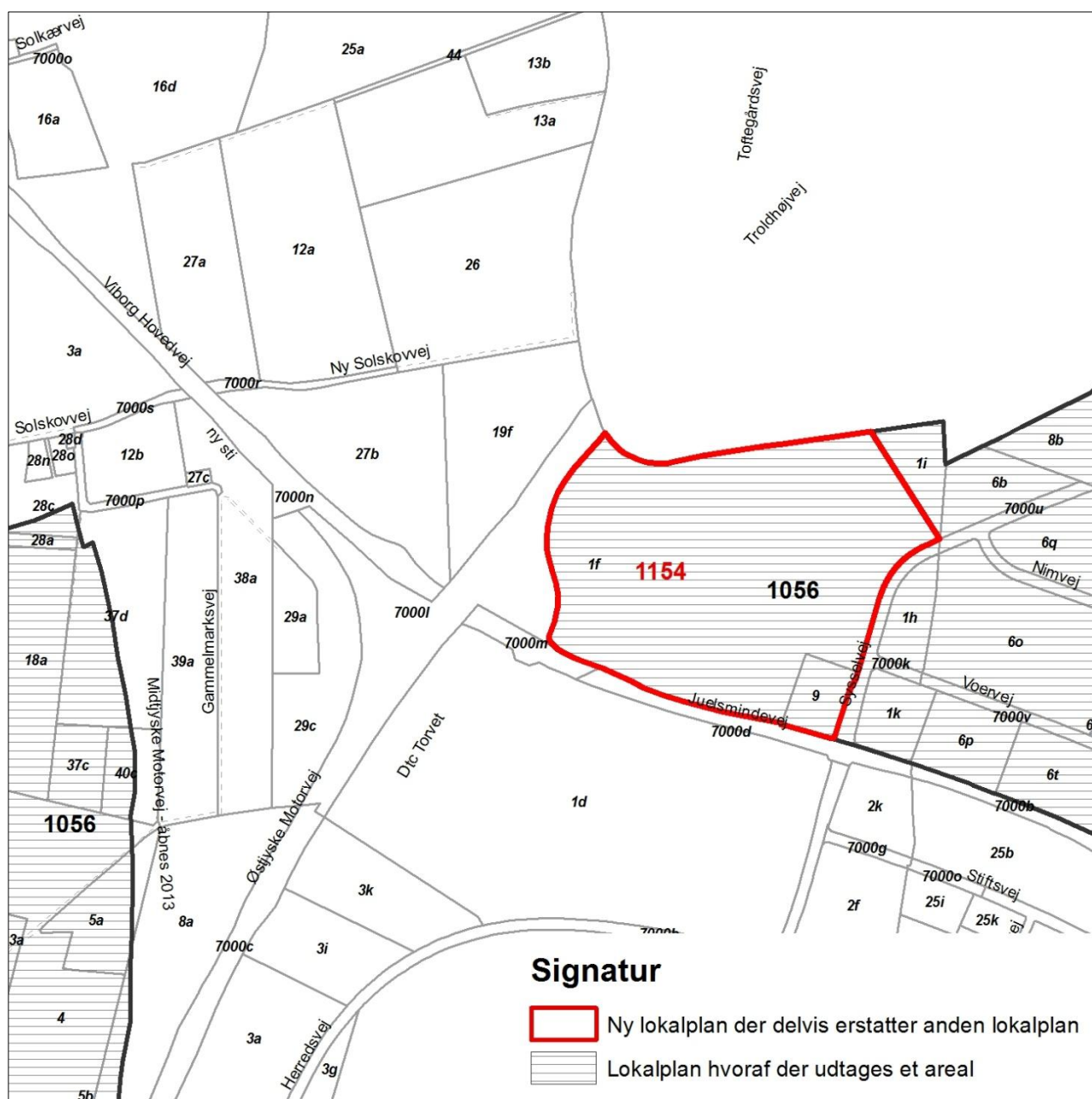
## Delvis ophævelse af vedtagen lokalplan

Da lokalplan nr. **1154** den 12.12.2012 (PlanId 1480513), blev vedtaget af Vejle Byråd, medførte det, at der skal udtages del af lokalplan **1056**.

### Udtaget areal

Den skraverede del, der er omfattet af lokalplan nr. **1154**, hvis afgrænsning er vist med rødt.

Vejle Kommune, Plan 03.01.2013



# S A M M E N F A T T E N D E R E D E G Ø R E L S E

Af miljøvurderingen af lokalplanforslag nr. 1056, for et erhvervsområde ved Vejle Nord

V E J L E   K O M M U N E

Endelig godkendt      d. 11.08.2008  
Offentliggjort        d. 13.08.2008

## **Miljøvurderingens indhold**

Den miljøvurderede lokalplans formål er, at fastlægge områdets anvendelse til regionale erhvervsformål, især større transport- og logistikvirksomhed, større fremstillings-, service- og lagervirksomhed mv.

Miljøvurderingen omhandler konsekvenserne for den visuelle påvirkning af landskabet samt konsekvenserne for indvindingen af drikkevand og beskyttelse af grundvandet i området,

I høringen indkom der bemærkninger til forholdene omkring grundvand, som er miljøvurderet.

Desuden kom der bemærkninger til forholdene omkring natur, kulturmiljø, støj og socioøkonomiske forhold, som er blevet screenet og scopet i forbindelse med miljøvurderingen.

I sceeningen og scopingen blev det vurderet, at planen ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet i forhold disse emner, og de er derfor ikke miljøvurderet.

Screeningen og scopingen har været i høring hos relevante, berørte myndigheder i form af Vejdirektoratet, Miljøcenter Ribe og Miljøcenter Odense. Myndighederne havde ingen bemærkninger.

## **Sammenfattende § 9 redegørelse**

Ifølge lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer skal myndigheder ved den endelige vedtagelse af et planforslag, der er omfattet af kravet om miljøvurdering, udarbejde en sammenfattende redegørelse i henhold til Lov om Miljøvurdering § 9.

Der skal redegøres for:

- Hvordan miljøhensyn er integreret i planen,
- hvordan miljørapport og udtalelser fra offentlighedsfasen er taget i betragtning,
- hvorfor planen er valgt på baggrund af de opstillede alternativer, og
- hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planens gennemførelse.

## **Integrering af miljøhensyn**

### **Visuel påvirkning/landskab**

Der er på forskellig vis i lokalplanen indarbejdet hensyn til at afbøde konsekvenserne og sikre en indpasning af området til det omliggende landskab og byområde.

---

Lokalplanen fastlægger blandt andet

- store grønne kiler internt i området og flere steder i områdets kant mod det åbne land
- landskabelementer som jordvolde, poppellunde, allé træer og øvrig beplantninger
- byggelinier med afstande til overordnede veje og interne veje i området
- arkitektoniske principper for byggeriets udformning og udseende i overensstemmelse med arkitekturpolitikken
- bestemmelser, der overordnet skal forhindre skæmmende skiltning, antenner og tekniske anlæg.

### **Grundvand**

I miljøvurderingen er konsekvenserne for indvindingen af drikkevand og beskyttelse af grundvandet belyst. Lokalplanen indebærer flere afbødende foranstaltninger i forhold til at mindske risikoen for forurening af grundvandet, herunder især:

Krav til lokalisering af virksomhedstyper i området

Krav til sikringsforanstaltninger ved virksomhedernes drift (befæstning af arealer m.v.)

Krav til opsamling af regnvand fra lokalplanområdet.

Derudover planlægges der sideløbende for flytning af kildepladsen ved Lysholt, eller dele heraf.

### **Miljørapportens betydning og udtalelser i offentlighedsfasen**

Miljørapporten har medvirket til at afdække relevante problemstillinger i forbindelse med udarbejdelsen af planforslaget. Herunder belyses det nærmere hvilken betydning miljørapporten har haft for lokalplanens indhold.

### **Visuel påvirkning**

Miljørapporten og dens visualiseringer har dannet grundlag for kommunens bestemmelser for byggeriets rumlige udformning, dvs. byggeriets placering og omfang.

For eksempel er der ikke givet mulighed for bygningshøjde på op til 25 m i delområde 7 på grund af kraftige visuelle konsekvenser med nærheden til Hornstrup Mølleby.

Miljørapporten har været med til at påpege, at de grønne landskabelementer i planen (alléen langs vejbjølen, jordvolde og poppellunde) har positiv og strukturel betydning for den visuelle opfattelse, og derfor bør etableres tidligt i byggemodningen.

---

## Grundvand

Miljørapporten har været med til at påpege, at de forholdsregler, der er truffet i lokalplanen, hvilket betyder, at der ikke er en væsentlig risiko for forurening af grundvandet.

Forholdsreglerne indebærer, at virksomhederne efter konkret og individuel vurdering bliver mødt med særlige grundvandsbeskyttende foranstaltninger.

Sideløbende fortsætter undersøgelser med henblik på at flytte kildepladser i området, således at drikkevandsoplandet vil kunne reduceres inden for erhvervsområdet.

Indlæg i høringsperioden om sikring af drikkevandsforsyningen giver ikke anledning til ændring af planen, da der opsatte forholdsregler vurderes at være tilstrækkelige for sikring af grundvandsressourcen.

## Alternativer

Området er beliggende tæt på motorvejen, med en særlig god infrastruktur som kendetegn. Området er udlagt til erhverv i både regionplan, kommuneplan og "Strukturplan for Vejle Nord".

På grund af områdets særlige infrastruktur og den langsigede planlægning for området, giver det ikke mening at undersøge en decideret alternativ placering. Der er ikke indkommet alternative forslag til placering af erhvervsområdet i offentlighedsfasen. I Miljøvurderingen er det derfor kun 0-alternativet, der er belyst.

0-alternativet viser, at i forhold til den eksisterende drift som landbrugsjord, så vil den ændrede anvendelse til erhverv ikke betyde øget tilførsel og dermed udvaskning af næringsstoffer. Desuden sikres det, via afbødende foranstaltninger, at der etableres sikringsforanstaltninger ved virksomhedernes drift, og at det undersøges om hele eller dele af Lysholt kildepladsen kan flyttes.

I forhold til 0-alternativet vil den ændrede anvendelse til erhverv vil blive synligt i landskabet som Vejles bykant mod nord.

Dette er der taget hensyn til i lokalplanen, og der er lagt vægt på at området fremtræder med en overordnet grønt struktur og i en høj arkitektonisk kvalitet.



---

## **Overvågning**

### **Visuel påvirkning/landskab**

Områdets visuelle fremtræden fra omgivelser, veje og internt i området vil afhænge meget af den konkrete udformning af byggerier og udenomsarealer for virksomhederne i området.

Vejle Kommune vil i forbindelse med byggetilladelsen vurdere de enkelte projekter i henhold til lokalplanens bestemmelser og intentioner, samt arkitekturpolitikken.

### **Grundvand**

I forbindelse med salg og etablering af virksomheder i området vil kommunen vurdere den enkelte virksomheders indretning og drift i forhold til grundvandsbeskyttelsen, herunder behovet for afbødende foranstaltninger.

Vandværkerne følger og indberetter løbende drikkevandskvaliteten. Grundvandsbeskyttelsen vurderes endvidere løbende af miljøcentret.

## Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1056 og kommuneplantillæg nr. 52, Miljøvurdering og den sammenfattende redegørelse

Lokalplan nr. 1056 for et område ved Vejle Nord og kommuneplantillæg nr. 52 er den 11. august 2008 vedtaget af Vejle Byråd. Ligeledes er miljøvurderingen af lokalplanforslaget og en sammenfattende redegørelse endeligt vedtaget.

12. august 2008

Lokalplanen er vedtaget med følgende ændringer:

Side: 1/1

Lokalplanens § 10.2 tilføjes sætningen:

J.nr.:

*"Grønne bæltter og fælles friarealer skal anlægges som sammenhængende grønne strøg med græsareal og grupper af træer. Fælles friarealer mod det åbne land skal anlægges som slørende beplantningsbæltter."*

01.02.05-P16-18-08

Kontaktperson:

Helle Thorhauge

Lokaltlf.: 76 81 22 63

E-post: [hellit@vejle.dk](mailto:hellit@vejle.dk)

Lokalplanens §§ 10.2 og 10.5 tilføjes sætningen:

*"Beplantningen skal bestå af på stedet naturligt forekommende træer og buske".*

Lokalplanen, tillægget og den sammenfattende redegørelse kan ses på kommunens hjemmeside: [www.vejle.dk/planer](http://www.vejle.dk/planer), eller lokalplanen kan rekvireres for 100 kr. på nedenstående adresse eller e-mail.

- ./. Der vedlægges i henhold til planloven en kopi af annonce for offentliggørelse af lokalplanen og kommuneplantillægget, der offentliggøres den 13. august 2008 i Vejle Amts Folkeblad, den 19. august 2008 i Give Avis og Egtved Posten samt den 20. august 2008 i Ugeavisen Vejle Posten. I annoncen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Lokalplanen tinglyses på ejendommene indenfor lokalplanområdet.

Venlig hilsen



Helle Thorhauge  
Planlægger

Ps. Ved varig navn og adr. ændring bedes dette oplyst til: <mailto:chhha@vejle.dk>

## Lokalplan nr. 1056 og kommuneplantillæg 52

For et erhvervsområde ved Vejle Nord.

### Byrådet har vedtaget ovennævnte lokalplan og kommuneplantillæg.

Formålet med lokalplanen er at fastlægge områdets anvendelse til regionale erhvervsformål, især større transport- og logistikvirksomhed, større fremstillings-, service- og lagervirksomhed m.v., og at overføre området fra landzone til byzone.

Der er foretaget mindre justeringer i forhold til forslaget.

### Miljøvurdering

Der er udarbejdet en miljøvurdering af lokalplanforslag nr. 1056, og en sammenfattende redegørelse af miljøvurderingen, og disse er samtidig godkendt endeligt.

### Klagevejledning for planerne og miljøvurdering

Du kan klage over planerne og miljøvurderingen for så vidt angår retlige spørgsmål til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K. Naturklagenævnet skal modtage klagen inden 4 uger efter denne offentliggørelse. Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af sagen, at du indbetaler et gebyr på 500 kr. Gebyret tilbagebetales, hvis der gives helt eller delvist medhold i klagen. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal det ske inden 6 måneder efter, at du har modtaget afgørelsen.

### Planerne er bindende

Efter den offentlige bekendtgørelse af planerne må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planerne.

### Planerne kan ses

på kommunens hjemmeside [www.vejle.dk/planer](http://www.vejle.dk/planer), i Teknisk Forvaltning, Kirketorvet 22, 7100 Vejle, i borgerservicecentre, eller på bibliotekerne i Vejle, Give, Egtved, Børkop og Jelling.

Lokalplanen kan købes for 100 kr. ved henvendelse til Teknisk Forvaltning.

Offentliggøres i VAF d/13.08.08 og i ugeaviserne i uge 34 - tirsdag d 19. og 20. aug. 2008.

